

TERMAS DE PUYEHUE S.A. Y FILIALES

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS
Correspondiente al Período terminado al
30 de Septiembre de 2011

TERMAS DE PUYEHUE S.A. Y FILIALES

Estados financieros consolidados intermedios

Estados Consolidados de Situación Financiera Clasificado intermedios

Estados de Resultados Consolidados por función intermedios

Estados de Resultados Consolidados Integrales intermedios

Estados Consolidados de Cambios en el Patrimonio neto intermedios

Estados de Flujos de Efectivo Indirecto Consolidados intermedios

Índice de Notas a los Estados Financieros Consolidados intermedios

	Página
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
2.8 Activos financieros	17
2.9 Inventarios	18
2.10 Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	18
2.11 Efectivo y equivalentes al efectivo	18
2.12 Capital social	18
2.13 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	18
2.14 Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos	19
2.15 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
2.19 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 y no vigentes	20
3 Administración del riesgo	22
3.1 Riesgo de mercado	22
3.2 Riesgo de crédito	22
3.3 Riesgo de tipo de cambio y cobertura	23
3.4 Riesgo de liquidez	23
4 Estimaciones y aplicación de criterios de contabilidad	24
4.1 Estimaciones y criterios contables importantes	24
5 Información financiera por segmentos	24
6 Efectivo y equivalente al efectivo	25
7 Instrumentos financieros	25
7.1 Instrumentos financieros por categoría	25
7.2 Calidad crediticia de los activos financieros	26
8 Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	26
9 Saldos y transacciones con entidades relacionadas	28
10 Inventarios	31
11 Activos no financieros corrientes	31
12 Cuentas por cobrar por impuestos corrientes	31
13 Activos intangibles distintos de plusvalía	32

14	Propiedades, plantas y equipos	33
15	Activos y pasivos en moneda extranjera	36
16	Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	36
17	Pasivos no financieros corrientes y no corrientes	36
18	Patrimonio neto	37
19	Ingresos	38
20	Costos y gastos por naturaleza	38
21	Resultado financiero	39
22	Utilidad por acción	39
23	Contingencias, juicios y otros	40
24	Otra información	42
25	Medio ambiente	42
26	Hechos posteriores	42

\$	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 INTERMEDIOS
Al 30 de septiembre de 2011 y al 31 de diciembre de 2010.
(expresados en miles de pesos (M\$))

ACTIVOS	NOTAS	30-09-2011 M\$	31-12-2010 M\$
Activos corrientes			
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	6	167.625	229.255
Otros Activos No Financieros, Corriente	11	12.170	457
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	8	913.320	930.872
Inventarios	10	81.844	98.395
Activos por impuestos corrientes	12	16.922	14.343
Total de activos corrientes distintos de los activos o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta o como mantenidos para distribuir a los propietarios		1.191.881	1.273.322
Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta		-	-
Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para distribuir a los propietarios		-	-
Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta o como mantenidos para distribuir a los propietarios		-	-
Activos corrientes totales		1.191.881	1.273.322
Activos no corrientes			
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación		9.240	9.240
Activos intangibles distintos de la plusvalía	13	1.271.512	1.357.828
Propiedades, Planta y Equipo	14	10.244.958	10.723.196
Total de activos no corrientes		11.525.710	12.090.264
Total de activos		12.717.591	13.363.586

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

TERMAS DE PUYEHUE S.A. Y FILIALES
ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACION FINANCIERA CLASIFICADO INTERMEDIOS
Al 30 de septiembre de 2011 y al 31 de diciembre de 2010.
(expresados en miles de pesos (M\$))

PASIVOS Y PATRIMONIO	NOTAS	30-09-2011 M\$	31-12-2010 M\$
Patrimonio y pasivos			
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	16	352.999	400.075
Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas, Corriente	9	11.886.875	9.059.929
Otros pasivos no financieros corrientes	17	278.140	186.441
Total de pasivos corrientes distintos de los pasivos incluidos en grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta		12.518.014	9.646.445
Pasivos incluidos en grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta		-	-
Pasivos corrientes totales		12.518.014	9.646.445
Pasivos no corrientes			
Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas, no corriente	9	-	2.565.871
Otros pasivos no financieros no corrientes	17	850.298	880.749
Total de pasivos no corrientes		850.298	3.446.620
Total pasivos		13.368.312	13.093.065
Patrimonio			
Capital emitido	18	13.637.080	13.637.080
Ganancias (pérdidas) acumuladas	18	(14.800.905)	(13.879.663)
Primas de emisión	18	192.067	192.067
Otras reservas	18	321.037	321.037
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		(650.721)	270.521
Participaciones no controladoras		-	-
Patrimonio total		(650.721)	270.521
Total de patrimonio y pasivos		12.717.591	13.363.586

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

TERMAS DE PUYEHUE S.A. Y FILIALES

ESTADOS DE RESULTADOS CONSOLIDADOS POR FUNCION INTERMEDIOS

Por los períodos terminados al 30 de septiembre de 2011 y 2010.

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

Estado de Resultados Integrales	Notas	01-01-2011 al 30-09-2011 M\$	01-01-2010 al 30-09-2010 M\$	01-07-2011 al 30-09-2011 M\$	01-07-2010 al 30-09-2010 M\$
Estado de resultados					
Ganancia (pérdida)					
Ingresos de actividades ordinarias	19	3.229.966	3.231.915	856.064	1.152.622
Costo de ventas	20	(3.140.450)	(3.024.062)	(1.108.014)	(1.089.972)
Ganancia bruta		89.516	207.853	(251.950)	62.650
Otros ingresos, por función	19	-	-	-	-
Gasto de administración	20	(438.733)	(575.127)	(69.664)	(170.647)
Otros gastos, por función	20	(210.122)	(227.263)	(71.749)	(71.690)
Otras ganancias (pérdidas)		13.885	(2.496)	2.268	(205)
Ingresos financieros	21	746	168	-	82
Costos financieros	21	(92.732)	(110.867)	(13.865)	(40.072)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación		-	(3.947)	-	(1.434)
Diferencias de cambio	21	(283.802)	(172.609)	(55.041)	(172.609)
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		(921.242)	(884.288)	(460.001)	(393.925)
Gasto por impuestos a las ganancias		-	-	-	-
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas		(921.242)	(884.288)	(460.001)	(393.925)
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones discontinuadas		-	-	-	-
Ganancia (pérdida)		(921.242)	(884.288)	(460.001)	(393.925)
Ganancia (pérdida), atribuible a					
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora		(918.232)	(881.909)	(457.134)	(390.117)
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras		(3.010)	(2.379)	(2.867)	(3.808)
Ganancia (pérdida)		(921.242)	(884.288)	(460.001)	(393.925)
Ganancias por acción					
Ganancia por acción básica					
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas		(1,25)	(1,22)	(0,62)	(0,43)
Ganancia (pérdidas) por acción básica en operaciones discontinuadas		(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,01)
Ganancia (pérdida) por acción básica		(1,25)	(1,22)	(0,63)	(0,43)

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

TERMAS DE PUYEHUE S.A. Y FILIALES
ESTADOS DE RESULTADOS CONSOLIDADOS INTEGRALES INTERMEDIOS
 Por los períodos terminados al 30 de septiembre de 2011 y 2010.
 (expresados en miles de pesos (M\$))

SVS Estado de Resultados Integrales	ACUMULADO		TRIMESTRE	
	01-01-2011 al 30-09-2011	01-01-2010 al 30-09-2010	01-07-2011 al 30-09-2011	01-07-2010 al 30-09-2010
Estado del resultado integral				
Ganancia (pérdida)	(921.242)	(884.288)	(460.001)	(393.925)
Componentes de otro resultado integral, antes de impuestos				
Diferencias de cambio por conversión				
Ganancias (pérdidas) por diferencias de cambio de conversión, antes de impuestos	-	-	-	-
Ajustes de reclasificación en diferencias de cambio de conversión, antes de impuestos	-	-	-	-
Otro resultado integral, antes de impuestos, diferencias de cambio por conversión	-	-	-	-
Activos financieros disponibles para la venta				
Ganancias (pérdidas) por nuevas mediciones de activos financieros disponibles para la venta,	-	-	-	-
Ajustes de reclasificación, activos financieros disponibles para la venta, antes de impuestos	-	-	-	-
Otro resultado integral, antes de impuestos, activos financieros disponibles para la venta	-	-	-	-
Coberturas del flujo de efectivo				
Ganancias (pérdidas) por coberturas de flujos de efectivo, antes de impuestos	-	-	-	-
Ajustes de reclasificación en coberturas de flujos de efectivo, antes de impuestos	-	-	-	-
Ajustes por importes transferidos al importe inicial en libros de las partidas cubiertas	-	-	-	-
Otro resultado integral, antes de impuestos, coberturas del flujo de efectivo	-	-	-	-
Otro resultado integral, antes de impuestos, ganancias (pérdidas) procedentes de inversiones en	-	-	-	-
Otro resultado integral, antes de impuestos, ganancias (pérdidas) por revaluación	-	-	-	-
Otro resultado integral, antes de impuestos, ganancias (pérdidas) actuariales por planes de	-	-	-	-
Participación en el otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos contabilizados	-	-	-	-
Otros componentes de otro resultado integral, antes de impuestos	-	-	-	-
Impuesto a las ganancias relacionado con componentes de otro resultado integral				
Impuesto a las ganancias relacionado con diferencias de cambio de conversión de otro resultado	-	-	-	-
Impuesto a las ganancias relacionado con inversiones en instrumentos de patrimonio de otro	-	-	-	-
Impuesto a las ganancias relacionado con activos financieros disponibles para la venta de otro	-	-	-	-
Impuesto a las ganancias relacionado con coberturas de flujos de efectivo de otro resultado	-	-	-	-
Impuesto a las ganancias relacionado con cambios en el superávit de revaluación de otro	-	-	-	-
Impuesto a las ganancias relacionado con planes de beneficios definidos de otro resultado integral	-	-	-	-
Ajustes de reclasificación en el impuesto a las ganancias relacionado con componentes de otro	-	-	-	-
Suma de impuestos a las ganancias relacionados con componentes de otro resultado integral	-	-	-	-
Otro resultado integral	-	-	-	-
Resultado integral total	(921.242)	(884.288)	(460.001)	(393.925)
Resultado integral atribuible a				
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora	(918.232)	(881.909)	(457.134)	(390.117)
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras	(3.010)	(2.379)	(2.867)	(3.808)
Resultado integral total	(921.242)	(884.288)	(460.001)	(393.925)

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

TERMAS DE PUYEHUE S.A. Y FILIALES
ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIOS
Por los períodos terminados al 30 de septiembre de 2011 y 2010
(expresados en miles de pesos (M\$))

		Capital emitido	Primas de emisión	Otras reservas varias	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladoras	Patrimonio total
Saldo Inicial Período Actual 01/01/2011		13.637.080	192.067	321.037	(13.879.663)	270.521	-	270.521
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables		-	-	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores		-	-	-	-	-	-	-
Saldo Inicial Reexpresado		13.637.080	192.067	321.037	(13.879.663)	270.521	-	270.521
Cambios en patrimonio								
	Resultado Integral							
	Ganancia (pérdida)				(921.242)	(921.242)	-	(921.242)
	Otro resultado integral			-		-	-	-
	Resultado integral					(921.242)	-	(921.242)
	Emisión de patrimonio	-	-		-	-		-
	Dividendos				-	-		-
	Incremento (disminución) por otras aportaciones de los propietarios	-	-	-	-	-		-
	Disminución (incremento) por otras distribuciones a los propietarios	-	-	-	-	-		-
	Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios	-	-	-	-	-	-	-
	Incremento (disminución) por transacciones de acciones en cartera	-	-		-	-		-
	Incremento (disminución) por cambios en la participación de subsidiarias que no impliquen				-	-		-
Total de cambios en patrimonio		-	-	-	(921.242)	(921.242)	-	(921.242)
Saldo Final Período Actual 30/09/2011		13.637.080	192.067	321.037	(14.800.905)	(650.721)	-	(650.721)

		Capital emitido	Primas de emisión	Otras reservas varias	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladoras	Patrimonio total
Saldo Inicial Período Anterior 01/01/2010		13.637.080	192.067	321.037	(12.819.222)	1.330.962	-	1.330.962
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables		-	-	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores		-	-	-	-	-	-	-
Saldo Inicial Reexpresado		13.637.080	192.067	321.037	(12.819.222)	1.330.962	-	1.330.962
Cambios en patrimonio								
	Resultado Integral							
	Ganancia (pérdida)				(884.288)	(884.288)	-	(884.288)
	Otro resultado integral			-		-	-	-
	Resultado integral					(884.288)	-	(884.288)
	Emisión de patrimonio	-	-		-	-		-
	Dividendos				-	-		-
	Incremento (disminución) por otras aportaciones de los propietarios	-	-	-	-	-		-
	Disminución (incremento) por otras distribuciones a los propietarios	-	-	-	-	-		-
	Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios	-	-	-	-	-	-	-
	Incremento (disminución) por transacciones de acciones en cartera	-	-		-	-		-
	Incremento (disminución) por cambios en la participación de subsidiarias que				-	-		-
Total de cambios en patrimonio		-	-	-	(884.288)	(884.288)	-	(884.288)
Saldo Final Período Anterior 30/09/2010		13.637.080	192.067	321.037	(13.703.510)	446.674	-	446.674

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 INDIRECTO CONSOLIDADOS INTERMEDIOS
 Por los períodos terminados al 30 de septiembre de 2011 y 2010
 (expresados en miles de pesos (M\$))

SVS Estado de Flujo de Efectivo Indirecto	01-01-2011 30-09-2011	01-01-2010 30-09-2010
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación		
Ganancia (pérdida)	(921.241)	(884.288)
Ajustes por conciliación de ganancias (pérdidas)		
Ajustes por disminuciones (incrementos) en los inventarios	16.551	(11.668)
Ajustes por disminuciones (incrementos) en cuentas por cobrar de origen comercial	17.553	179.838
Ajustes por disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de	(11.714)	53.138
Ajustes por incrementos (disminuciones) en cuentas por pagar de origen comercial	(19.675)	(30.517)
Ajustes por incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de	21.036	60.120
Ajustes por gastos de depreciación y amortización	832.454	874.111
Ajustes por pérdidas (ganancias) de moneda extranjera no realizadas	283.802	172.609
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo	113.732	(77.687)
Total de ajustes por conciliación de ganancias (pérdidas)	1.253.739	1.219.944
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	332.498	335.656
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		
Compras de propiedades, planta y equipo	(316.128)	(387.577)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(316.128)	(387.577)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		
Préstamos de entidades relacionadas	135.000	241.000
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	(213.000)	(135.258)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	(78.000)	105.742
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(61.630)	53.821
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	-	-
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	(61.630)	53.821
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	229.255	145.012
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	167.625	198.833

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

TERMAS DE PUYEHUE S.A. Y FILIALES
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
(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 María N° 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 N° 135.

Con fecha 03 de Mayo de 2011 la Sociedad informó como hecho esencial que en Junta General Extraordinaria de accionistas, se acordó solicitar a la Superintendencia de Valores y Seguros la cancelación de la inscripción de la Sociedad y de sus acciones en el Registro de Valores, por cumplirse con el supuesto que para dicho efecto establece el artículo 18 de la Ley de Sociedades Anónimas. Actualmente esta solicitud se encuentra en trámite.

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 07 de noviembre de 2011.

NOTA 2 – RESUMEN DE 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 30 de septiembre de 2011 y aplicadas de manera uniforme a todos los períodos 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, explícita 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 intermedios al 30 de septiembre de 2011 y 31 de diciembre de 2010, y los estados de resultados integrales intermedios por los periodos terminados al 30 de septiembre de 2011 y 2010, los estados intermedios de cambios en el patrimonio neto y de flujo de efectivo indirecto por los periodos intermedios terminados al 30 de septiembre de 2011 y 2010, 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 intermedios se han preparado bajo el criterio del costo histórico.

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. A septiembre de 2011 los pasivos corrientes exceden a los activos corrientes en M\$ 11.326.133 (M\$ 8.373.123 a diciembre de 2010), la pérdida del período asciende a M\$ 921.242 (pérdida de M\$ 884.288 en 2010) y presenta un patrimonio negativo de M\$ 650.721 (positivo M\$ 270.521 a diciembre de 2010). 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:

RUT	SOCIEDAD	PAÍS	MONEDA FUNCIONAL	PARTICIPACIONES DIRECTAS		PARTICIPACIONES INDIRECTAS		TOTAL	
				30-09-2011	31-12-2010	30-09-2011	31-12-2010	30-09-2011	31-12-2010
78.192.550-0	Hotel Termas de Puyehue Ltda.	Chile	Pesos chilenos	99,00%	99,00%	0,00%	0,00%	99,00%	99,00%
78.192.530-6	Piscinas Termales Puyehue Ltda.	Chile	Pesos chilenos	99,00%	99,00%	0,00%	0,00%	99,00%	99,00%
78.192.540-3	Turismo y Cabañas Aguas Calientes Ltda.	Chile	Pesos chilenos	99,50%	99,50%	0,00%	0,00%	99,50%	99,50%

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	30.09.11	31.12.10
	\$	\$
Dólar Estadounidense	521,76	468,01
Unidad de Fomento	22.012,69	21.455,55

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.

Las vidas útiles promedio utilizadas por grupos de bienes es la siguiente:

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 interés 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, y dada la situación operativa de las sociedades no se puede determinar el plazo en que las pérdidas tributarias serán revertidas.

Las pérdidas tributarias de Termas de Puyehue S.A. y sus filiales ascienden a: M\$21.738.617.

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. Los ingresos ordinarios se presentan netos del impuesto al valor agregado, devoluciones, rebajas y descuentos.

La Compañía reconoce 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 la Compañía, tal y como se describe a continuación.

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 y no vigentes.

(a) Pronunciamientos contables con aplicación efectiva a contar del 1 de enero de 2011:

A la fecha de emisión de estos estados financieros consolidados intermedios, se han publicado Enmiendas, Mejoras e Interpretaciones a las normas existentes que han entrado en vigencia durante el período 2011, que la compañía ha adoptado. Estas fueron de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

Normas e interpretaciones	Aplicación obligatoria para:
Nic 24 revisada <i>Revelaciones de partes relacionadas</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 De enero de 2011.
Enmienda a CINIIF 14: <i>Pagos anticipados de la obligación de mantener un nivel mínimo de financiación.</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2011.
Mejoramientos de las NIIF (emitidas en 2010).	Mayoritariamente a períodos anuales iniciados en o después del 01 de enero de 2011.

La adopción de estas normas, según la fecha de aplicación obligatoria de cada una de ellas, no tuvo impacto en los estados financieros.

(b) Pronunciamientos contables con aplicación efectiva a contar del 1 de enero de 2012 y siguientes:

Asimismo a la fecha de emisión de los presentes estados financieros consolidados intermedios, los siguientes pronunciamientos contables habían sido emitidos por el International Accounting Standards Board (IASB), pero no eran de aplicación obligatoria:

Normas e interpretaciones	Aplicación obligatoria para:
Niif 9 <i>Instrumentos financieros: clasificación y medición.</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 01 de enero de 2013.
Enmienda a NIIF 7: Instrumentos financieros: Información a revelar.	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de julio de 2011.
Enmienda a NIC 12: Impuestos a las ganancias.	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2012.

El grupo no ha adoptado en forma temprana ninguna de estas normas.

La Administración de la Sociedad estima que la adopción de las normas, enmiendas e interpretaciones, antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros consolidados intermedios del Grupo en el período de su aplicación.

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

El mercado asociado a la hotelería (y turismo en general) es muy sensible a los vaivenes de la economía, enfermedades como AH1N1 o desastres naturales. Desde el 4 de junio con la erupción del volcán Cordón del Caulle hemos podido ver en pleno este riesgo. El mismo además de perdurar en la mente de los consumidores con un efecto negativo, más allá de los primeros meses de erupción, ha puesto a la zona en categoría de “Alerta Roja” derivando además en el cierre de pasos fronterizos (Cardenal Samoré) que influye negativamente en la llegada de pasajeros argentinos. (en torno al 15% de nuestras ventas). La forma que Termas Puyehue S.A. y sus filiales han sorteado estos hechos ha sido enfocando sus esfuerzos al mercado doméstico que ha probado ser más estable, confiable y conocedor de la realidad nacional (esto sin embargo teniendo en consideración el efecto de imagen negativo antes mencionado). Actualmente el 75% de las ventas proviene del mercado doméstico.

Por otra parte un 25% de nuestros pasajeros usan la ruta aérea SCL/ZOS la que actualmente es cubierta solo por LAN con una frecuencia de dos vuelos diarios. Durante la erupción del Cordón del Caulle, los vientos llevaron las cenizas en dirección a la ruta cubierta por las aeronaves lo que implicó cancelaciones de vuelos (menor venta y pasajeros molestos). Estos desafíos los hemos trabajado potenciando la venta local sureña que no requiere vuelos (zona de Valdivia a Puerto Montt). No vemos riesgo en la entrada de nuevos operadores hoteleros al mercado.

Finalmente el valor del dólar es un factor que nos ha afectado mucho por cuanto ha abaratado las vacaciones en el extranjero al punto que una estadía en un país de Sudamérica con pasajes aéreo incluidos en un recinto equivalente, puede costar 40% menos que en nuestro hotel.

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 débito 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.

Riesgo de crédito corriente y no corriente	30-sep-11	31-dic-10
	M\$	M\$
Exposición según balance para riesgos en:		
Cientes y agencias de Viajes	269.449	330.961
Impuestos por recuperar	507.753	536.967
Tarjetas bancarias y otras cuentas por cobrar	136.118	62.944
Exposición neta, concentraciones de riesgo	913.320	930.872

Deudores por ventas y otras cuentas por cobrar (por antigüedad de deuda)	30-sep-11	31-dic-10
	M\$	M\$
menor de tres meses	339.978	332.030
entre tres y doce meses	573.342	598.842
mayor de doce meses		
Total	913.320	930.872

3.3 Riesgo de tipo de cambio

La exposición al riesgo de tipo de cambio es considerada por la administración de un nivel bajo debido a que aproximadamente 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.

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.

	30-sep-11	0 a 6 meses	6 a 12 meses
	M\$		
Activos Corrientes			
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	167.625	167.625	
Otros Activos No Financieros, Corriente	12.170	12.170	
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	913.320	913.320	
Inventarios	81.844	81.844	
Activos por impuestos corrientes	16.922	16.922	
Total Activos Corrientes	1.191.881	1.191.881	0
Pasivos Corrientes			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	352.999	352.999	
Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas, Corriente	11.886.875		11.886.875
Otros pasivos no financieros corrientes	278.140	278.140	
Total	12.518.014	631.139	11.886.875
Capital de Trabajo	-11.326.133		

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 30 de Septiembre de 2011			
	Ingresos Hotelería M\$	Ingresos Cabañas M\$	Otros M\$	Total M\$
Recaudación de ingresos por venta	2.595.148	611.995	22.823	3.229.966
Margen del segmento que se informa	650.174	10.696	(571.354)	89.516
Gastos de administración y mercadotecnia	(409.328)	(98.552)	(140.975)	(648.855)
Costos de financiamiento neto	(7.084)	(31.761)	(53.141)	(91.986)
Otros	15.997	(39.446)	(246.468)	(269.917)
Resultado del período	249.759	(159.063)	(1.011.938)	(921.242)

	Acumulado al 30 de Septiembre de 2010			
	Ingresos Hotelería M\$	Ingresos Cabañas M\$	Otros M\$	Total M\$
Recaudación de Ingresos por Venta	2.587.154	638.584	6.177	3.231.915
Margen del Segmento que se informa	354.248	42.164	(188.559)	207.853
Gastos de administración y mercadotecnia	(536.531)	(88.737)	(177.122)	(802.390)
Costos de financiamiento neto	(7.482)	(32.325)	(70.892)	(110.699)
Otros	26.563	1.386	(207.001)	(179.052)
Resultado antes de impuestos	(163.202)	(77.512)	(643.574)	(884.288)
Resultado del período	(163.202)	(77.512)	(643.574)	(884.288)

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

Cientes	30-09-2011 M\$	31-12-2010 M\$
Cientes de hotel	237.988	297.512
Cientes de cabañas	31.461	33.449
Total	269.449	330.961

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 DE 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 efectivo equivalente al efectivo

	30-09-2011 M\$	31-12-2010 M\$
Caja	18.790	19.571
Salos en bancos	148.835	209.684
Total	167.625	229.255

- El detalle por tipos de moneda es el siguiente:

	30-09-2011 M\$	31-12-2010 M\$
Pesos Chilenos	159.091	180.565
Dolares	8.534	47.714
Pesos Argentinos	0	976
Total	167.625	229.255

NOTA 7 – INSTRUMENTOS FINANCIEROS

7.1 Instrumentos financieros por categoría

<u>Al 30 de septiembre de 2011</u>		Préstamos y cuentas por cobrar M\$
<u>Activos</u>		
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar		913.320
	Total	913.320
<u>Pasivos</u>		Otros pasivos financieros M\$
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar		352.999
Cuentas por pagar a entidades relacionadas		11.886.875
	Total	12.239.874

<u>Al 31 de diciembre de 2010</u>		Préstamos y cuentas por cobrar M\$
<u>Activos</u>		
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar		930.872
	Total	930.872
<u>Pasivos</u>		Otros pasivos financieros M\$
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar		400.075
Cuentas por pagar a entidades relacionadas		9.059.929
	Total	9.460.004

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 30 de septiembre de 2011, al 31 de diciembre de 2010 es el siguiente:

	Al 30-09-2011		Al 31-12-2010	
	Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
	M\$	M\$	M\$	M\$
Cuentas por cobrar	269.449	-	330.961	-
Provisión de incobrables	-	-	0	-
Sub total cuentas por cobrar, neto	269.449	-	330.961	-
Iva Crédito fiscal y otros	507.753	-	536.967	-
Documentos por cobrar	-	-	-	-
Otras cuentas por cobrar	136.118	-	62.944	-
Sub total otras cuentas por cobrar	643.871	-	599.911	-
Total	913.320	-	930.872	-

Los plazos de vencimiento de los deudores y documentos comerciales y otras cuentas por cobrar no vencidos al 30 de septiembre de 2011 y al 31 de diciembre de 2010 son los siguientes:

	30-09-2011 M\$	31-12-2010 M\$
0 a 3 meses	339.978	332.030
3 a 6 meses	573.342	598.842
6 a 9 meses	-	-
9 a 12 meses	-	-
más de 12 meses	-	-
Total	913.320	930.872

No existen clientes vencidos y no deteriorados al 30 de septiembre de 2011 y al 31 de diciembre de 2010. 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.

	Al 30 de septiembre de 2011		
	Exposición bruta según balance	Exposición bruta deteriorada	Exposición neta concentraciones de riesgo
	M\$	M\$	M\$
Cientes y Agencias de Viajes	269.449		269.449
impuestos por recuperar	507.753		507.753
Tarjetas de crédito y otras cuentas por cobrar	136.118	-	136.118
	Al 31 de diciembre de 2010		
	Exposición bruta según balance	Exposición bruta deteriorada	Exposición neta concentraciones de riesgo
	M\$	M\$	M\$
Cientes y Agencias de Viajes	330.961		330.961
impuestos por recuperar	536.967		536.967
Tarjetas de crédito y otras cuentas por cobrar	62.944	-	62.944

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 cobrar a empresas relacionadas cuyo saldo se presenta en el corto plazo, corresponden principalmente a operaciones de cuenta corriente mercantil, expresadas en pesos chilenos, sin intereses, y a plazos que en general no exceden de un año.

Los documentos y cuentas por pagar a empresas relacionadas corresponden principalmente a operaciones de cuenta corriente mercantil.

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 30 de septiembre de 2011 y al 31 de diciembre de 2010 es la siguiente:

RUT	Sociedad	País de origen	Naturaleza de la transacción	Moneda	Tasa anual %	Plazo de pago (Meses)	Pasivos Corrientes		Pasivos No Corrientes	
							30-09-2011 M\$	31-12-2010 M\$	30-09-2011 M\$	31-12-2010 M\$
59.004.740-6	Chilur S.A.	Uruguay	Accionista	UF			9.295.190	9.059.929	-	-
82.290.600-1	Administradora Sintra Ltda.	Chile	Por administracion	UF	4,15%	24	2.591.685	-	-	2.565.871
91.888.000-3	Cia. de Inversiones Transoceanica S.A.	Chile	Por administracion	\$ CLP			-	-	-	-
			Totales				11.886.875	9.059.929	-	2.565.871

b) Transacciones con empresas relacionadas

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

Los saldos con Chilur S.A. al 30 de septiembre de 2011 y al 31 de diciembre de 2010, corresponden a préstamos pactados en Unidades de Fomento.

Los saldos con Administradora Sintra Ltda. al 30 de septiembre de 2011 y al 31 de diciembre de 2010, corresponden a préstamos pactados en Unidades de Fomento más un interés que fluctúa entre un 4% y un 4,15% anual, con vencimiento el año 2012.

A continuación se presentan las operaciones y sus efectos en resultados al 30 de septiembre de 2011 y 2010.

RUT	Sociedad	Relación	País de origen	Descripción	Monto de la transacción		Efecto en resultado	
					30-09-2011 M\$	30-09-2010 M\$	01-01-2011 a 30-09-2011 M\$	01-01-2010 a 30-09-2010 M\$
59.004.740-6	Chilur S.A.	Accionista	Uruguay	Diferencia cambio UF	235.261	167.686	(235.261)	(167.686)
82.290.600-1	Administradora Sintra Ltda.	Por administracion	Chile	Diferencia cambio UF	51.017	47.259	(51.017)	(47.259)
82.290.600-1	Administradora Sintra Ltda.	Por administracion	Chile	Intereses	52.797	70.627	(52.797)	(70.627)
82.290.600-1	Administradora Sintra Ltda.	Por administracion	Chile	Prestamos recibidos	135.000	241.000	0	0
82.290.600-1	Administradora Sintra Ltda.	Por administracion	Chile	pago de prestamos	213.000	135.258	0	0
Total					687.075	661.830	(339.075)	(285.572)

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

Nombre	Cargo	01-01-2011 a 30-09-2011		01-01-2010 a 30-09-2010	
		Dieta M\$	Honorarios M\$	Dieta M\$	Honorarios M\$
Juan Agustin Figueroa Yavar	Presidente	7.837	-	7.601	-
Patricio Schiffrin Palma	Director	3.919	-	3.800	-
Carlos Rubio Ruiz De Gamboa	Director	3.919	-	3.800	-
Christoph Schiess Schmitz	Director	3.919	-	3.800	-
Raimundo Garcia Rioseco	Director	3.919	-	3.800	-

c.3) Remuneraciones de Administración Superior

Conceptos	01-01-2011 a 30-09-2011 M\$	01-01-2010 a 30-09-2010 M\$	01-07-2011 a 30-09-2011 M\$	01-07-2010 a 30-09-2010 M\$
Sueldos	183.153	169.865	58.965	36.901
Otros beneficios	21.862	28.637	14.941	24.195
Totales	205.015	198.502	73.906	61.096

NOTA 10 – INVENTARIOS

La composición del rubro al 30 de septiembre de 2011 y al 31 de diciembre de 2010 es la siguiente:

Tipos de productos	30-09-2011 M\$	31-12-2010 M\$
Comestibles y otros de consumo	63.237	68.184
Materiales y otros insumos	18.607	30.211
Provisión desvalorización	-	-
Total	81.844	98.395

El costo de los inventarios reconocidos como gastos durante los períodos finalizados al 30 de septiembre de 2011 y 2010 son los siguientes:

Concepto	01-01-2011 a 30-09-2011 M\$	01-01-2010 a 30-09-2010 M\$	01-07-2011 a 30-09-2011 M\$	01-07-2010 a 30-09-2010 M\$
Inventarios reconocidos como gasto	540.404	442.552	216.908	177.503

NOTA 11 – ACTIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES

Al 30 de septiembre de 2011 y al 31 de diciembre de 2010, el detalle es el siguiente:

Tipos	30-09-2011 M\$	31-12-2010 M\$
Otros gastos pagados por anticipado	12.170	457
Total	12.170	457

NOTA 12 – ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 30 de septiembre de 2011 y al 31 de diciembre de 2010, el detalle es el siguiente:

Concepto	30-09-2011 M\$	31-12-2010 M\$
Crédito por capacitación	16.922	14.343
Total	16.922	14.343

NOTA 13 – ACTIVOS INTANGIBLES DISTINTOS DE PLUSVALIA

a) El rubro se compone como sigue:

Tipos	30-09-2011			31-12-2010		
	Monto bruto M\$	Amortización M\$	Monto neto M\$	Monto bruto M\$	Amortización M\$	Monto neto M\$
Derechos en Concesión	1.477.407	(253.929)	1.223.478	1.477.407	(184.678)	1.292.729
Licencias	116.605	(68.571)	48.034	100.417	(35.318)	65.099
Total	1.594.012	(322.500)	1.271.512	1.577.824	(219.996)	1.357.828

b) El movimiento es el siguiente:

Movimiento	2011			
	Programas informáticos M\$	Licencias M\$	Derechos en Concesión M\$	Total M\$
Saldo inicial 01-01-2011	0	65.099	1.292.729	1.357.828
Adiciones	0	16.188	0	16.188
Amortización	0	(33.253)	(69.251)	(102.504)
Deterioro	0	0	0	0
Saldo al 30-09-2011	0	48.034	1.223.478	1.271.512

Movimiento	2.010			
	Programas informáticos M\$	Licencias M\$	Derechos en Concesión M\$	Total M\$
Saldo inicial 01-01-2010	0	72.587	1.385.069	1.457.656
Adiciones	0	7.431	0	7.431
Amortización	0	(14.919)	(92.340)	(107.259)
Deterioro	0	0	0	0
Saldo al 31-12-2010	0	65.099	1.292.729	1.357.828

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

Tipos	Vida útil finita		Vida útil infinita
	Vida Mínima años	Vida Máxima años	
Programas computacionales	1	1	
Licencias	6	6	
Derechos en concesión	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 30 de septiembre de 2011 y al 31 de diciembre de 2010 el detalle de este rubro es el siguiente:

a) 30 de septiembre de 2011

Tipo	Monto bruto M\$	Depreciación acumulada M\$	Valor neto M\$
Terrenos	84.671	-	84.671
Construcción y obras de infraestructura			
Obras Civiles y Piscinas	13.409.795	(4.949.427)	8.460.368
Instalaciones	1.754.969	(1.033.511)	721.458
Subtotal	15.164.764	(5.982.938)	9.181.826
Maquinaria y equipos			
Maquinarias y Equipos	349.050	(220.215)	128.835
Embarcaciones	27.285	(19.114)	8.171
Herramientas mayores	3.880	(3.647)	233
Vehículos y acoplados	198.665	(72.739)	125.926
Herramientas menores	2.228	(1.448)	780
Activos en leasing	52.962	(8.843)	44.119
Sub total	634.070	(326.006)	308.064
Otros activos fijos			
Obras en construccion	173.327	0	173.327
Muebles y utiles	1.099.714	(745.300)	354.414
Lencería	148.764	(53.977)	94.787
Otros	13.872	(7.275)	6.597
Menaje	12.877	(11.670)	1.207
Equip. Computacionales	77.442	(37.377)	40.065
Subtotal	1.525.996	(855.599)	670.397
Total	17.409.501	(7.164.543)	10.244.958

b) 31 de diciembre de 2010

Tipo	Monto bruto M\$	Depreciación acumulada M\$	Valor neto M\$
Terrenos	85.690	-	85.690
Construcción y obras de infraestructura			
Obras Civiles y Piscinas	13.115.695	(4.447.047)	8.668.648
Instalaciones	1.734.951	(924.174)	810.777
Subtotal	14.850.646	(5.371.221)	9.479.425
Maquinaria y equipos			
Maquinarias y Equipos	302.580	(197.164)	105.416
Embarcaciones	27.285	(18.688)	8.597
Herramientas mayores	3.877	(3.599)	278
Vehículos y acoplados	111.920	(52.563)	59.357
Herramientas menores	2.228	(948)	1.280
Activos en leasing	78.750	(12.681)	66.069
Sub total	526.640	(285.643)	240.997
Otros activos fijos			
Obras en construccion	343.541	0	343.541
Muebles y utiles	1.070.330	(667.123)	403.207
Lencería	151.544	(50.506)	101.038
Otros	13.872	(6.458)	7.414
Menaje	29.446	(11.317)	18.129
Equip. Computacionales	74.465	(30.710)	43.755
Subtotal	1.683.198	(766.114)	917.084
Total	17.146.174	(6.422.978)	10.723.196

c) Detalle de movimientos al 30 de septiembre de 2011

Movimiento	Terrenos	Obras Civiles y Piscinas	Instalaciones	Maquinarias y Equipos	Vehículos Rodantes y Acoplado	Herramientas mayores y menores	Activos en Leasing	Muebles y útiles	Lencería y Menaje	Otros	Equipos Computacionales y Otro	Obras en construcción	Total M\$
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$		M\$
Saldo al 01/01/2011	85.690	8.668.649	810.777	105.416	67.954	1.558	66.068	403.208	119.167	7.414	43.754	343.541	10.723.196
Adiciones	0	3.373	0	5.231	60.958	0	0	25.613	17.455	0	3.188	200.319	316.137
Bajas	0	(3.954)	0	(4.303)	0	0	0	0	(16.569)	0	0	(11.235)	(36.061)
Reclasificaciones	0	296.861	17.779	44.658	16.462	0	(16.462)	0	0	0	0	(359.298)	0
Depreciación	0	(504.561)	(107.098)	(22.167)	(11.277)	(545)	(5.487)	(74.407)	(24.059)	(817)	(6.877)	0	(757.295)
Otros	(1019)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(1019)
Saldo al 30/06/2011	84.671	8.460.368	721.458	128.835	134.097	1.013	44.119	354.414	95.994	6.597	40.065	173.327	10.244.958

d) Detalle de movimientos al 31 de diciembre de 2010

Movimiento	Terrenos	Obras Civiles y Piscinas	Instalaciones	Maquinarias y Equipos	Vehículos Rodantes y Acoplado	Herramientas mayores y menores	Activos en Leasing	Muebles y útiles	Lencería y Menaje	Otros	Equipos Computacionales y Otro	Obras en construcción	Total M\$
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$		M\$
Saldo al 01/01/2010	82.747	9.126.584	966.081	115.401	114.407	1.448	49.949	263.312	77.881	7.177	24.342	471.063	11.300.392
Adiciones	0	212.241	60.462	10.895	7.295	1.020	23.633	61.082	45.197	1.222	32.217	43.687	498.951
Bajas	0	0	(69.065)	0	(44.884)	(42)	0	0	0	(122)	(4.830)	7.360	(111.583)
Reclasificaciones	0	0	0	2.375	0	0	0	176.135	59	0	0	(178.569)	0
Depreciación	0	(670.176)	(146.701)	(23.255)	(8.864)	(868)	(7.514)	(97.321)	(3.970)	(863)	(7.975)	0	(967.507)
Otros	2.943	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.943
Saldo al 31/12/2010	85.690	8.668.649	810.777	105.416	67.954	1.558	66.068	403.208	119.167	7.414	43.754	343.541	10.723.196

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	Moneda Funcional	30-09-2011 M\$	31-12-2010 M\$
Efectivo y equivalentes de efectivo	Dólar	\$ CLP	8.534	47.714
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ Arg.	\$ CLP	-	976
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	Dólar	\$ CLP	30.834	45.925
Total			39.368	94.615

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:

Tipos	30-09-2011		31-12-2010	
	Corriente M\$	No corriente M\$	Corriente M\$	No corriente M\$
Proveedores Nacionales	319.430		365.595	-
Retenciones	33.569		34.480	-
Totales	352.999	-	400.075	-

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	30-09-2011 M\$	31-12-2010 M\$
Provisiones varias	138.959	89.727
Acreedores Varios corrientes (1)	81.446	41.128
Provisión de Vacaciones	57.735	55.586
Total	278.140	186.441

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

Conceptos	30-09-2011 M\$	31-12-2010 M\$
Acreedores Varios no corrientes (1)	850.298	880.749
Total	850.298	880.749

(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.

Consistente con la industria, la Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula dividiendo la deuda neta entre el capital total. La deuda neta corresponde al total del endeudamiento (incluyendo el endeudamiento corriente y no corriente) menos el efectivo y equivalentes de efectivo. Al 30 de septiembre del 2011 y al 31 de diciembre de 2010 el índice de apalancamiento es de 0,97 y 0,94 respectivamente. El capital total corresponde al patrimonio tal y como se muestra en el balance general más la deuda neta.

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 2011 y 2010 no se han distribuidos dividendos.

c) Resultados retenidos

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

Movimiento	30-09-2011 M\$	31-12-2010 M\$
Saldos Iniciales	(13.879.663)	(12.819.222)
Resultado del ejercicio	(921.242)	(1.060.441)
Saldo final	(14.800.905)	(13.879.663)

NOTA 19 – INGRESOS

a) Ingresos ordinarios

Tipos	01-01-2011 a 30-09-2011 M\$	01-01-2010 a 30-09-2010 M\$	01-07-2011 a 30-09-2011 M\$	01-07-2010 a 30-09-2010 M\$
Ingresos operacionales	3.229.966	3.231.915	856.064	1.152.622
Otras Ventas	-	-	-	-
Total	3.229.966	3.231.915	856.064	1.152.622

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

Tipos	01-01-2011 a 30-09-2011 M\$	01-01-2010 a 30-09-2010 M\$	01-07-2011 a 30-09-2011 M\$	01-07-2010 a 30-09-2010 M\$
Recursos humanos	1.277.073	1.248.664	472.319	389.298
Alimentos y bebidas	540.404	442.552	216.908	177.503
Publicidad y marketing	110.209	127.429	34.771	33.595
Servicios básicos	418.015	357.098	198.925	129.236
Otros costos	243.039	218.348	101.590	115.670
Total	2.588.740	2.394.091	1.024.513	845.302

b) Gastos de personal

Tipos	01-01-2011 a 30-09-2011 M\$	01-01-2010 a 30-09-2010 M\$	01-07-2011 a 30-09-2011 M\$	01-07-2010 a 30-09-2010 M\$
Sueldos	1.141.593	966.931	404.582	242.399
Indemnizaciones	61.278	128.526	26.729	21.417
Beneficios a corto plazo	74.202	153.207	41.008	125.482
Total	1.277.073	1.248.664	472.319	389.298

Depreciaciones y amortizaciones

Tipos	01-01-2011 a 30-09-2011 M\$	01-01-2010 a 30-09-2010 M\$	01-07-2011 a 30-09-2011 M\$	01-07-2010 a 30-09-2010 M\$
Depreciaciones y amortizaciones	832.454	874.111	254.592	310.049

NOTA 21 – RESULTADO FINANCIERO

El detalle del resultado financiero por el ejercicio terminado al 30 de septiembre 2011 y al 31 de diciembre de 2010, se presenta en el siguiente detalle:

Tipos	01-01-2011 a 30-09-2011 M\$	01-01-2010 a 30-09-2010 M\$	01-07-2011 a 30-09-2011 M\$	01-07-2010 a 30-09-2010 M\$
Ingresos financieros	746	168	-	82
Intereses por préstamos EERR	(88.592)	(106.673)	(12.619)	(61.805)
Gastos bancarios	(4.138)	(4.194)	9.360	(911)
Diferencia de cambio	(283.802)	(172.609)	(55.041)	(83.962)
Total	(375.786)	(283.308)	(58.300)	(146.596)

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	30-09-2011 M\$	30-09-2010 M\$
Ganancia (Pérdida) de Actividades Continuas después de Impuesto	(921.242)	(884.288)
Ganancia (Pérdida) de Operaciones Discontinuas, 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 discontinuas	-	-
Ganancias (Pérdidas) básicas por acción (\$ por acción) de operaciones continuas	(1,25)	(1,20)

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 30 de septiembre de 2011 y al 31 de diciembre de 2010 la Sociedad Matriz no presenta compromisos directos de ninguna especie.

b) Compromisos indirectos:

Demandante	Demandado	Motivo	Juzgado	Estado
Tomas Orlando Triviño Peña		Citación a la inspección del trabajo el 20 de mayo de 2011. Reclama: - Indemnización Años de servicio. - Indemnización Falta aviso previo - Cotizaciones INP - Cotizaciones AFP - Feriado lega/ proporcional - Feriado progresivo	C-81-2011	El reclamo del Sr. Triviño es desde 1969 a marzo de 2011, el día y hora a la citado comparendo el reclamante no compareció.- Con fecha 17/06/2011 don Tomás Triviño presentó demanda ante el Juzgado laboral de Osomo, la resolución fija audiencia de preparación de juicio para el 14/07/2011 a las 08:30 hrs. Tribunal fijo audiencia de juicio para el día 17/08/2011 a las 09:30 hrs en la sala 1. 14/07/2011 Audiencia Preparatoria, puntos de prueba: 1. Fecha de inicio de la relación laboral materia de autos. Hechos y circunstancias. 2. Monto y estado de pago de las cotizaciones previsionales del trabajador demandante, desde el 16 de agosto de 1969, hasta el 25 de marzo de 2011. 3. Estado de goce del derecho a feriado anual, desde el 16 de agosto de 2009, al 16 de agosto de 2010. 4. Efectividad de que la demandada concedió al demandante plazo para el retiro y traslado de la vivienda que ocupa. Hechos y circunstancias. 17/08/2011 Audiencia de juicio. 02/09/2011 Se acoge la demanda de forma parcial interpuesta por el ex trabajador, la cual, accede a la indemnización sustitutiva, años de servicios (42), pagos de feriados (anual y proporcional) y nulidad del despido de las cuales se excluye considerar como base de calculo del 172 del C.T. las asignaciones (casa, leña, electricidad, alimentación etc....) Se estudia cómo proceder.

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\$ 24.672 (M\$ 95.584 al 31 de diciembre de 2010), 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 2010). El valor de estas garantías al 30 de Septiembre de 2011 es de M\$ 156.630 (M\$ 227.240 al 31 de diciembre de 2010).

La Sociedad filial Turismo y Cabañas Aguas Calientes Ltda. presenta, al 30 de septiembre de 2011, 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 30 de septiembre de 2011, 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 30 de septiembre de 2011 y al 31 de diciembre de 2010 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.

NOTA 24 – OTRA INFORMACIÓN

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

Tipos	30-09-2011	31-12-2010
Gerentes y Subgerentes	10	9
Profesionales y Técnicos	82	81
Operarios	147	196
Otros	136	87
Total	375	373

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.