

Sociedad : Termas de Puyehue S.A.
Rut : 91.836.000-K
Período : 01-01-2016 al 31-12-2016
Tipo de Balance : Consolidado

a) Análisis Razonado a los Estados Financieros

1. Balance General Consolidado

Las principales variaciones observadas en el Balance General al 31 de diciembre de 2016, en comparación con el ejercicio 2015, se resumen a continuación:

Rubros	31/12/2016 M\$	31/12/2015 M\$	Variación M\$	Periodo %
Activos				
Activos Corrientes	1.491.585	1.234.514	257.071	20,8%
Activos no corrientes	9.361.340	8.220.734	1.140.606	13,9%
Total Activos	10.852.925	9.455.248	1.397.677	14,8%
Pasivos				
Pasivos corrientes	729.134	13.600.238	(12.871.104)	-94,6%
Pasivo no corrientes	940.437	961.019	(20.582)	-2,1%
Total pasivos	1.669.571	14.561.257	(12.891.686)	-88,5%
Patrimonio	9.183.354	(5.106.009)	14.289.363	-279,9%
Total pasivos	10.852.925	9.455.248	1.397.677	14,8%

Los activos totales aumentaron en M\$ 1.397.677 con respecto a los existentes al 31 de diciembre de 2015, lo que equivale a un aumento del 14,8%. Los activos corrientes aumentaron en M\$ 257.071 respecto al ejercicio anterior, la causa principal es préstamos a empresas relacionadas como Transoceanica Inversiones S.A. M\$550.000 y a Turismo Transtour S.A. M\$57.442 y a una disminución del efectivo y equivalente al efectivo que tenía la compañía al cierre de periodo en M\$ 369.665

El aumento en M\$ 1.140.606 de los activos no corrientes se debe en su mayoría al impuesto diferido dada la mejor perspectiva en cuanto a recuperación de pedidas tributarias en el mediano plazo por M\$ 939.417, la diferencia es el neto entre la depreciación, reversa de deterioro y las adiciones de propiedad planta y equipos.

La disminución en los pasivos en M\$ 12.891.686, corresponde principalmente a una disminución en las cuentas por pagar con empresas relacionadas, debido a la capitalización de deuda de Turismo Transtour S.A. en Termas de Puyehue S.A. por un monto de M\$ 12.847.489

El patrimonio aumento en patrimonio por M\$ 14.289.363 corresponde principalmente al aumento de capital realizado en Termas de Puyehue S.A. en el mes de Junio tanto capitalización de deudas como aporte de socios minoritarios M\$12.852.398 y a la utilidad del periodo 2016 de M\$1.437.024

Sociedad : Termas de Puyehue S.A.
Rut : 91.836.000-K
Período : 01-01-2016 al 31-12-2016
Tipo de Balance : Consolidado

Indicadores financieros	31/12/2016	31/12/2015
Liquidez		
Liquidez corriente	2,0	0,1
Razón ácida	1,8	0,1
Endeudamiento		
Deuda corto plazo / deuda total (%)	43,67	93,40
Deuda largo plazo / deuda total (%)	56,33	6,60
Razón de endeudamiento	0,18	(2,85)
Cobertura gastos financieros	17,53	(4,52)
Actividad		
Total activos (M\$)	10.852.925	9.455.248
Rotación de inventarios	28,67	8,14
Permanencia de inventarios	3,14	11,05

2. Estados de Resultados Consolidados

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

Indicadores	31/12/2016	31/12/2015
Resultados (M\$)		
Ganancia Bruta	1.981.129	1.170.388
Gastos financieros	(81.958)	(144.197)
R.A.I.I.D.A.I.E (1)	2.332.697	307.236
Resultado del ejercicio	1.437.024	(651.109)
Rentabilidad (%)		
Rentabilidad del patrimonio %	70,49	13,62
Rentabilidad del activo %	9,22	(4,38)
Rendimiento activos corrientes % (2)	19,55	11,54
(1) Corresponde a la sigla que define el Resultado antes de Impuesto, Intereses, Depreciaciones, Amortizaciones e Items Extraordinarios.		
(2) Los activos operacionales contemplan el total de activos, excepto por las Inversiones en otras sociedades.		

Resultado operacional

Los ingresos de actividades ordinarias del período por M\$ 6.835.499, aumentaron en un 20,48% en relación a los ingresos del período anterior que fueron de M\$ 5.436.130. Este aumento se debe a una mayor demanda de ocupación, justificado principalmente por el nuevo plan de negocio de la Sociedad, el cual cambio la estrategia de negocio pensado en mejorar la ocupación del hotel y a una disminución de costos, este plan de negocio fue elaborado para los años 2016 al 2021.

Los costos de explotación del ejercicio corresponden a un 71,02% del total de los ingresos de explotación y los gastos de administración a un 23,25%. Para igual período del año anterior los costos de explotación correspondieron a un 78,47% del total de los ingresos de explotación y los gastos de administración a un 38,08%.

b) Mercados y competencia

b1. Evolución de mercado

El Hotel se encuentra ubicado en una zona que se podría denominar como lugar de turismo de temporada y en ese sentido deberíamos ser comparados con Hoteles que se encuentran en una situación similar. No obstante, y para romper la estacionalidad, durante los últimos años el Hotel ha

Sociedad : Termas de Puyehue S.A.
Rut : 91.836.000-K
Período : 01-01-2016 al 31-12-2016
Tipo de Balance : Consolidado

invertido en moderna infraestructura necesaria para la organización y realización de eventos, rubro que ha permitido mantener la ocupación en niveles más estables. En todo caso, y como sucede con la mayoría de las actividades económicas y sobre todo con el turismo y la recreación el flujo de pasajeros y turistas es muy dependiente de la estabilidad económica del país.

b2. Participación de mercado regional

Durante los últimos 10 años se ha invertido y creado nuevas formas de cautivar al visitante a través de campañas publicitarias y promocionales, dando a conocer los indudables beneficios que tiene el descanso acompañado de un ambiente saludable y acogedor. Lo anterior se desarrolla en la gran infraestructura que posee el hotel, con capacidad para recibir hasta 400 pasajeros, lo que se traduce en que no tenemos prácticamente competencia en la Región.

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

c) Análisis del estado de flujo de efectivo

Durante este período, las actividades operacionales generaron un flujo neto positivo de M\$ 1.199.929 (M\$ 879.153 en mismo período de 2015), el que corresponde en su mayoría a los ingresos de filiales por el curso normal de sus operaciones.

Los flujos originados por las actividades de inversión para el período 2016 generaron un flujo neto negativo de M\$1.485.474, el cual se explica principalmente por préstamos a empresas relacionadas y por la adquisición de propiedad planta y equipo, en el caso de periodo 2015, resulto flujo neto positivo por M\$ 326.180, los que se explican principalmente por la venta de propiedades plantas y equipos realizada en diciembre a relacionada por administración común, Embotelladora Agua Mineral Puyehue S.A. a la cual se vendió terrenos e infraestructura donde está emplazada mencionada planta embotelladora, la cual los años anteriores era arrendada por Termas de Puyehue S.A.

Las actividades de financiamiento presentan un flujo neto negativo de M\$ 111.683 (M\$ 1.198.990 en 2015) el que está dado principalmente por el pago de arrendamientos financieros y pagos de préstamos a entidades relacionadas en año 2015

d) Análisis de riesgo de mercado

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