



ANDACOR S.A.
RUT 91.400.000-9

ANALISIS RAZONADO DE LOS
ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
Al 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024

Andacor S.A. es una compañía con giro en Turismo y Andariveles y sus instalaciones en la montaña están orientadas para recibir tanto esquiadores como para quienes visitan la nieve, sean nacionales o extranjeros.

En la montaña se trabajan tres marcas o Centros de Montaña, la primera es El Centro de Ski El Colorado, que se enfoca a la práctica del deporte del ski, en él se pone a disposición del público las pistas, andariveles, arriendo de equipos, clases de ski para adultos y niños, y puntos de venta de restaurantes en diferentes ubicaciones del centro.

Su dinamismo depende de condiciones climáticas, la temporada se divide en alta y baja, en general se inicia en el mes de junio y se extiende hasta septiembre, con un periodo peak en vacaciones de invierno y fines de semana del mes de agosto.

Los clientes se agrupan en quienes adquieren su pase de temporada, que les permite esquiar durante todo el periodo en que esté abierto el centro de ski, y quienes adquieren un ticket día, el cual permite esquiar sólo el día indicado en el ticket.

Estos productos se ofrecen a través de distintos canales de venta, tales como boleterías, venta por internet, operadores turísticos e instituciones.

Para obtener ingresos fuera de temporada se realizan ventas anticipadas de pases y ticket en los meses de noviembre, diciembre y entre los meses de marzo a mayo.

Los costos de operación se concentran en remuneraciones, combustible para la operación de andariveles y maquinaria para aplanar las pistas, y mantención que requieren los andariveles, pistas e infraestructura.

La segunda marca es Centro de Montaña Farellones, ubicado en pleno pueblo de Farellones, que está orientado a todos los visitantes de la montaña, abierto todo el año, pero con foco principal en el invierno.

En Farellones se puede acceder a diversas actividades en la montaña, en invierno permite acercarse a la nieve a todo quien quiera visitarla, no necesariamente que sepa esquiar, ya que pone a disposición distintas actividades, tales como tubing, canopy, paseos en silla panorámica, trineos, pista de patinaje, entre otros, a precios más accesibles para una familia promedio.



El Parque abrió con su primera versión el 2014, es este lugar se imparten clases de ski con arriendo de equipos, también a precios más accesibles, y existen puntos de venta de alimentos y bebidas.

En verano se mantiene abierto el tubing, en su versión splash, más circuitos de canopy, paseos en silla panorámica, fat bike, trekking y mountain cart, sin embargo, el dinamismo se concentra en invierno.

Los costos de operar el parque también se concentran en remuneraciones y los requerimientos de combustible y mantención que requieren las pistas, andariveles e instalaciones.

El Centro de Montaña Pillan, ubicado en Pucón, en el parque nacional del volcán Villarrica, orientado al deporte del esquí y turismo.

Estas instalaciones permiten a Andacor obtener ingresos de parte de auspiciadores.

La administración de Los Centros de Montaña está centralizada en Andacor y sus distintos departamentos trabajan conjuntamente lo necesario para ofrecer los servicios y el correcto funcionamiento tanto de El Colorado como de Farellones. Esta labor concentra la mayor parte de los gastos fijos de la compañía, principalmente remuneraciones, arriendos de instalaciones en Santiago, entre otros.

La estacionalidad es un aspecto muy importante de manejar, los ingresos obtenidos en la temporada son los que financian el año completo, complementándose con financiamiento de corto plazo con bancos, principalmente en los meses previos al inicio de la temporada, y financiamiento de largo plazo para los distintos proyectos de inversión que se realicen en un determinado año, los cuales se orientan a nuevos andariveles y pistas, infraestructura de ambas instalaciones y desarrollos tecnológicos.



1) BALANCE GENERAL CONSOLIDADO

	30/09/2024	31/12/2023	Var M\$	Var%
	<u>M\$</u>	<u>M\$</u>		
ACTIVOS				
ACTIVOS CORRIENTES				
Efectivo y equivalentes al efectivo	10.719.549	85.534	10.634.015	124.33
Otros activos no financieros. corrientes	45.725	72.713	(26.988)	(0.37)
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	2.198.848	898.812	1.300.036	1.45
Inventarios	1.212.878	1.334.073	(121.195)	(0.09)
Activos por impuestos corrientes	1.597.164	1.491.362	105.802	0.07
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	15.774.164	3.882.494	11.891.670	3.063
ACTIVOS NO CORRIENTES				
Otros activos no financieros no corrientes	148.410	143.356	5.054	0.04
Inventarios no corrientes	6.834.040	7.691.266	(857.226)	(0.11)
Activos por derecho de uso	192.860	232.569	(39.709)	(0.17)
Plusvalía	187.972	187.972	0	0.00
Activos intangibles distintos de la plusvalía	375.663	302.048	73.615	0.24
Propiedad plantas y equipos	10.385.372	10.449.443	(64.071)	(0.01)
Activos por impuestos diferidos	2.926.016	4.067.337	(1.141.321)	(0.28)
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	21.050.333	23.073.991	(2.023.658)	(0)
TOTAL ACTIVOS	36.824.497	26.956.485	9.868.012	0

	30/09/2024	31/12/2023		
	<u>M\$</u>	<u>M\$</u>		
PASIVOS				
PASIVOS CORRIENTES				
Otros pasivos financieros corrientes	6.867.034	6.302.660	564.374	0.09
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	6.461.121	5.899.000	562.121	0.10
Pasivos por arrendamientos corrientes	60.041	55.101	4.940	0.09
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	3.962.025	3.794.473	167.552	0.04
Otras provisiones a corto plazo	978.465	922.837	55.628	0.06
Pasivos por impuestos corrientes	936.567	246.510	690.057	2.80
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	292.349	300.444	(8.095)	(0.03)
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	19.557.602	17.521.025	19.257.158	64.10



PASIVOS NO CORRIENTES

Otros pasivos financieros no corrientes	5.292.940	3.041.535	2.251.405	0.74
Pasivos por arrendamientos no corrientes	7.202	56.051	(48.849)	(0.87)
Cuentas por pagar a entidades relacionadas no corriente	865.187	837.294	27.893	0.03
Pasivos no corrientes	3.352.946	3.459.649	(106.703)	(0.03)
Pasivos por impuestos diferidos	2.394	1.697	697	0.41
Otros pasivos no financieros no corrientes	0	-		
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES	9.520.669	7.396.226	2.124.443	0.29

TOTAL PASIVOS	29.078.271	24.917.251	4.161.020	0.17
----------------------	-------------------	-------------------	------------------	-------------

PATRIMONIO

Capital emitido	2.854.477	2.854.477	0	0.00
Resultados acumulados	3.510.323	(2.121.629)	5.631.952	(2.65)
Otras reservas	1.602.178	1.602.178	0	0.00
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	7.966.978	2.335.026	5.631.952	2.41
Participaciones no controladoras	(220.752)	(295.792)	75.040	(0.25)
PATRIMONIO TOTAL	7.746.226	2.039.234	5.706.992	2.80
TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVOS	36.824.497	26.956.485	9.868.012	0.37



Variaciones del estado de situación financiera

	30/09/2024	31/12/2023	Variación	Variación
	MM\$	MM\$	MM\$	%
Activos corrientes	15.774	3.882	11.892	3.0629
Activos no corrientes	21.050	23.074	-2.024	(0.0877)
TOTAL ACTIVOS	36.824	26.956	9.868	2.9752
Pasivos corrientes	19.558	17.521	2.037	0.12
Pasivos no corrientes	9.521	7.396	2.124	0.29
Patrimonio controladora	7.967	2.335	5.632	2.41
TOTAL PASIVOS	37.045	27.252	9.793	2.82

Dentro de los activos se incluyen terrenos, maquinaria, instalaciones, andariveles y capital de trabajo.

Los activos no corrientes aumentaron producto de las inversiones realizadas en este ejercicio, principalmente reemplazo de equipos y mejoras de infraestructura.

Los indicadores financieros del balance consolidado relativos a liquidez y endeudamiento son los siguientes:

Variaciones del estado de situación financiera (continuación)

Indicadores	Unidades	30/09/2024	31/12/2023
Liquidez			
Liquidez corriente	Veces	0,81	0,22
Razón ácida	Veces	0,74	0,15
Endeudamiento			
Deuda corto plazo (corriente)/deuda total	Veces	67,3%	70,30%
Deuda largo plazo (no corriente)/deuda total	Veces	32,7%	29,70%
Razón de Endeudamiento	Veces	3,75	12,22



2) ESTADO CONSOLIDADO DE RESULTADOS

Los resultados de la compañía dependen directamente del clima.

En el periodo del 2024 las actividades con generación de ingresos son las que se realizan en Parques de Farellones, que está abierto todo el año con actividades como paseo en la silla panorámica Farellones Express, canopy, tubing splash, fat bike, trekking, mountain cart y los Restaurantes.

Las Ventas del periodo fueron de M\$ 5.967.278, Mayores al mismo periodo del 2023. Los costos de ventas y Gastos de Administración sumaron M\$ 1.354.437, menor que igual período.

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

Indicadores	Unidades	30/09/2024	31/12/2023
<u>Resultados</u>			
Gastos financieros	MM\$	(1.214)	(1.611)
Resultado del período	MM\$	5.707	(2.836)
<u>Rentabilidad</u>			
(6) Rentabilidad del patrimonio	Veces	0.716	(1.215)
(7) Rentabilidad del activo	Veces	0.155	(0.105)
(8) Resultado por acción (\$/acción)	Veces	2.525	(1.255)

Dentro de los Gastos Financieros se encuentran los intereses financieros por créditos de corto y largo plazo más los costos de transacción del sistema Transbank.



Andacor S.A. Consolidado (Montos en M\$)	30/09/2024 M\$	31/12/2023 M\$	Var M\$	Var%
Ingresos actividades ordinarias	22.367.573	11.136.096	11.231.477	1.01
Costo de ventas	(11.143.864)	(10.465.426)	(678.438)	0.06
Ganancia Bruta	11.223.709	670.670	10.553.039	15.74
Gastos de administracion y otros	(2.250.706)	(2.762.053)	511.347	(0.19)
Resultado Operacional	8.973.003	(2.091.383)	11.064.386	(5.29)
Otras ganancias(perdidas)	116.023	49.749	66.274	1.33
Costo financiero neto	(1.213.656)	(1.611.039)	397.383	(0.25)
Diferencias de cambio y resultado por unidades de reajuste	(163.876)	(223.857)	59.981	(0.27)
Utilidad antes de impuestos	7.711.494	(3.876.530)	11.588.024	(2.99)
Ganancia (pérdida) por impuestos a las ganancias	(2.004.502)	1.040.062	3.044.564	(2.93)
Ganancia atribuible a participaciones no controladoras	75.040	(128.041)	203.081	(1.59)
Ganancia (pérdida). atribuible a los propietarios de la controladora	5.631.952	(2.708.427)	8.340.379	(3.08)
Depreciación y Amortización	(699.616)	(887.025)	187.409	(0.21)



3) SITUACIÓN DE MERCADO

Como se explicó anteriormente, la sociedad explota comercialmente el Centro de Ski El Colorado y Parques de Farellones. Posee un importante sector del mercado de los esquiadores a nivel nacional y personas que visitan la nieve. Su principal competencia la tiene con los centros de ski La Parva y Valle Nevado y en menor grado con Portillo y Nevados de Chillan.

El momento y la cantidad de nieve que cae durante el invierno en El Colorado y Farellones, son factores fundamentales en los ingresos de la Sociedad. Su mayor riesgo es la falta de precipitaciones de nieve. La Sociedad ha invertido en un sistema de seguridad de logística, con la construcción de dos tranques de acumulación de agua, con capacidad total de 32.000m³, instalación de 4.000 metros de cañerías de alta presión con 41 grifos hidrantes, la adquisición de 27 “fans” equipos móviles fabricantes de nieve, bombas de agua, etc., para minimizar el riesgo de falta de nieve; fabricando nieve en las principales pistas de ski de El Colorado y Parques de Farellones, cuando las bajas temperaturas lo permiten.

5) FLUJOS DE EFECTIVO

Los principales componentes del flujo neto de efectivo originado en cada ejercicio son los siguientes:

	30/09/2024	31/12/2023	Variación	Variación
Flujos de efectivo de	MM\$	MM\$	MM\$	%
- actividades de operación	10.016	3.775	6.241	-165%
- de actividades de inversión	(538)	(1.961)	1.423	73%
- de actividades de financiamiento	1.159	(2.146)	3.306	-154%
Incremento neto en efectivo y equivalente	10637	-332	10.970	-247%



El resultado del flujo proveniente de la operación es por lo general negativo en este periodo, ya se deben cumplir con obligaciones fijas con la temporada recién acabando. Dentro de los ingresos se obtienen flujos por actividades no operacionales, principalmente concesiones, ventas de Parque de Farellones y cobranza de cuentas por cobrar provenientes del ejercicio anterior. Los egresos corresponden a pago de remuneraciones del personal a contrato indefinido, gastos fijos y vencimientos de facturas de proveedores.

6) ANÁLISIS DE RIESGO DE MERCADO

a) Riesgo de tasas de interés y tipo de cambio.

Andacor S.A. no mantiene activos en monedas extranjeras ni sujetos a cambios en las tasas de interés. Puede existir un efecto a favor o en contra por la fluctuación del tipo de cambio, que favorece o perjudica a los extranjeros que visitan la montaña, sin embargo, este efecto es menor pues dentro de nuestros clientes predominan los visitantes nacionales.

b) Riesgo de crédito.

La recaudación de la compañía se obtiene principalmente por venta al contado en boleterías o a crédito vía sistema Transbank. La venta a plazo es a clientes solventes y con buenas estadísticas históricas de cobro, por lo tanto, el riesgo en este aspecto no es relevante.

c) Riesgo de Mercado.

Las condiciones climáticas adversas son la principal fuente de riesgo para compañía, se depende de los momentos de las nevadas para mantener las pistas con suficiente nieve para operar y complementar con nieve fabricada. La fabricación depende, entre otros factores, de bajas temperaturas y humedad existente. No se necesita de una gran cantidad de nieve, pero si de una nevada temprana y reposición durante el invierno, por el contrario, nevadas abundantes impiden el funcionamiento e incluso pueden afectar el tránsito hacia la montaña y constantes trabajos de despeje de caminos y sectores de circulación.

Complementando lo anterior, hasta el momento no existen herramientas ni estudios que permitan predecir el comportamiento del clima de un año a otro, sólo se pueden realizar estimaciones a muy corto plazo.



d) Riesgo de Liquidez.

Este es un segundo riesgo importante que se complementa con el anterior. Los flujos de la compañía se concentran entre los meses de junio y septiembre, más ventas especiales fuera de temporada. Esto hace primordial el proyectar los flujos para cubrir los meses restantes del año y las obligaciones fijas, tanto con instituciones financieras como obligaciones propias del funcionamiento de la compañía, tales como remuneraciones del personal indefinido, arriendo de oficinas administrativas y gastos generales, además de proyectos de inversión. El financiamiento de corto plazo e inversiones en activos financieros líquidos, tales como depósitos a plazo y fondos mutuos, permiten mantener la liquidez necesaria que la operación requiere los doce meses del año.