



ANDACOR S.A.
RUT 91.400.000-9

ANALISIS RAZONADO DE LOS
ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
Al 30 DE JUNIO DE 2025

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

	30/06/2025	31/12/2024	Var M\$	Var%
	<u>M\$</u>	<u>M\$</u>		
ACTIVOS				
ACTIVOS CORRIENTES				
Efectivo y equivalentes al efectivo	5.066.001	7.306.911	(2.240.910)	(0,31)
Otros activos no financieros, corrientes	317.539	445.827	(128.288)	(0,29)
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	2.921.414	3.324.288	(402.874)	(0,12)
Inventarios	3.392.772	3.083.850	308.922	0,10
Activos por impuestos corrientes	1.069.109	1.490.086	(420.977)	(0,28)
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	12.766.835	15.650.962	(2.884.127)	(0,18)
ACTIVOS NO CORRIENTES				
Otros activos no financieros no corrientes	273.712	259.604	14.108	0,05
Inventarios no corrientes	3.877.395	3.877.395	0	0,00
Activos por derecho de uso	150.394	178.425	(28.031)	(0,16)
Plusvalía	187.972	187.972	0	0,00
Activos intangibles distintos de la plusvalía	274.191	341.737	(67.546)	(0,20)
Propiedad plantas y equipos	10.086.091	9.991.970	94.121	0,01
Activos por impuestos diferidos	4.003.345	3.567.611	435.734	0,12
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	18.853.100	18.404.714	448.386	0,02
TOTAL ACTIVOS	31.619.935	34.055.676	(2.435.741)	(0,07)



PASIVOS	30/06/2025 M\$	31/12/2024 M\$	Var M\$	Var%
PASIVOS CORRIENTES				
Otros pasivos financieros corrientes	3.518.376	5.815.803	(2.297.427)	(0,40)
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	6.677.606	6.714.148	(36.542)	(0,01)
Pasivos por arrendamientos corrientes	23.574	53.517	(29.943)	(0,56)
Otras provisiones a corto plazo	1.212.730	756.131	456.599	0,60
Pasivos por impuestos corrientes	390.319	713.020	(322.701)	(0,45)
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	311.612	314.118	(2.506)	(0,01)
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	12.134.217	14.366.737	(2.232.520)	(0,16)
PASIVOS NO CORRIENTES				
Otros pasivos financieros no corrientes	6.197.588	5.212.765	984.823	0,19
Cuentas por pagar a entidades relacionadas no corriente	5.273.482	5.119.306	154.176	0,03
Pasivos no corrientes	3.104.083	3.162.284	(58.201)	(0,02)
Pasivos por impuestos diferidos	1.902	2.377	(475)	(0,20)
Otros pasivos no financieros no corrientes	0	-		
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES	14.577.055	13.496.732	1.080.323	0,08
TOTAL PASIVOS	26.711.272	27.863.469	(1.152.197)	(0,04)
PATRIMONIO				
Capital emitido	2.854.477	2.854.477	0	0,00
Resultados acumulados	691.597	1.960.165	(1.268.568)	(0,65)
Otras reservas	1.602.178	1.602.178	0	0,00
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	5.148.252	6.416.820	(1.268.568)	(0,20)
Participaciones no controladoras	(239.589)	(224.613)	(14.976)	0,07
PATRIMONIO TOTAL	4.908.663	6.192.207	(1.283.544)	(0,21)
TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVOS	31.619.935	34.055.676	(2.435.741)	(0,07)

Variaciones del estado de situación financiera



	30/06/2025	31/12/2024	Variación	Variación
	MM\$	MM\$	MM\$	%
Activos corrientes	12.767	15.651	-2.884	(0,18)
Activos no corrientes	18.853	18.405	448	0,02
TOTAL ACTIVOS	31.620	34.056	-2.436	(0,07)
Pasivos corrientes	12.134	14.367	-2.233	(0,16)
Pasivos no corrientes	14.577	13.497	1.080	0,08
Patrimonio controladora	5.148	6.417	-1.269	(0,20)
TOTAL PASIVOS	31.860	34.280	-2.421	(0,07)

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:

Indicadores	Unidades	30/06/2025	31/12/2024
Liquidez			
Liquidez corriente	Veces	1,05	1,09
Razón ácida	Veces	0,77	0,87
Indicadores		31/12/2024	31/12/2024
Endeudamiento			
Deuda corto plazo (corriente)/deuda total	Veces	45,4%	51,56%
Deuda largo plazo (no corriente)/deuda total	Veces	54,6%	48,44%
Razón de Endeudamiento	Veces	5,44	4,50



2) ESTADO CONSOLIDADO DE RESULTADOS

Los resultados de la compañía dependen directamente del clima.

En el primer semestre del 2025 las actividades con generación de ingresos son las que se realizan en El Colorado, Parques de Farellones, y los centros de ski de Pillán y Volcán Osorno, incluidos restaurantes, escuelas de ski y tiendas, además de la Inmobiliaria Gran Parador.

Las Ventas del periodo fueron de M\$ 5.614.252, levemente menores al mismo periodo del 2024, debido a que la temporada de invierno en El Colorado y Parque Farellones comenzó 20 días después que el año 2024. Los costos de ventas y Gastos de Administración sumaron M\$ 1.352.617, menor que igual período del año anterior.

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

Indicadores	Unidades	30/06/2025	30/06/2024
<u>Resultados</u>			
Gastos financieros	MM\$	(1.049)	(632)
Resultado del período	MM\$	(1.194)	263
<u>Rentabilidad</u>			
(6) Rentabilidad del patrimonio	Veces	(0,232)	0,104
(7) Rentabilidad del activo	Veces	(0,038)	0,009
(8) Resultado por acción (\$/acción)	Veces	(528)	116

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.



ESTADO DE RESULTADOS	30/06/2025	30/06/2024	Var M\$	Var%
	M\$	M\$		
Ingresos actividades ordinarias	5.614.252	5.967.278	(353.026)	(0,06)
Costo de ventas	(4.938.407)	(3.709.410)	(1.228.997)	0,33
Ganancia Bruta	675.845	2.257.868	(1.582.023)	(0,70)
Gastos de administración y otros	(1.255.051)	(1.215.267)	(39.784)	(0,03)
Resultado Operacional	(579.204)	1.042.601	(1.621.805)	(1,56)
Otras ganancias (perdidas)	110.352	10.826	99.526	9,19
Costo financiero neto	(1.048.656)	(632.060)	(416.596)	0,66
Diferencias de cambio y resultado por unidades de reajuste	(128.263)	(108.836)	(19.427)	0,18
Utilidad antes de impuestos	(1.645.773)	262.914	(1.908.687)	(7,26)
Ganancia (pérdida) por impuestos a las ganancias	451.888	(49.617)	501.505	(10,11)
Ganancia atribuible a participaciones no controladoras	(14.976)	66.954	(81.930)	(1,22)
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	(1.178.909)	195.960	(1.374.869)	(7,02)
Depreciación y Amortización	(732.137)	(418.605)	313.532	(0,75)



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 de la zona central de Chile y Argentina.

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.

4) FLUJOS DE EFECTIVO

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

	30/06/2025	30/06/2024	Variación	Variación
Flujos de efectivo de	MM\$	MM\$	MM\$	%
- actividades de operación	(174)	2.294	(2.468)	-108%
- de actividades de inversión	(236)	(915)	679	-75%
- de actividades de financiamiento	(1.832)	1.263	(3.095)	-245%
Incremento neto en efectivo y equivalente	(2.242)	2.643	(4.885)	-185%

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.

5) 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.