

MEMORIA 2024



Andacor

SEPTUAGÉSIMA SEXTA MEMORIA
DE LA SOCIEDAD ANDACOR S.A.







SEPTUAGÉSIMA SEXTA MEMORIA
DE LA SOCIEDAD ANDACOR S.A.

SEPTUAGÉSIMA SEXTA MEMORIA DE LA SOCIEDAD ANDACOR S.A.

INDICE

1. IDENTIFICACIÓN DE ENTIDAD	6
1.1 IDENTIFICACIÓN BÁSICA	6
1.2 DOCUMENTOS CONSTITUTIVOS	6
1.3 DIRECCIONES	7
2. PROPIEDAD Y CONTROL DE LA ENTIDAD	8
3. ADMINISTRACIÓN Y PERSONAL	9
3.1 DESCRIPCIÓN DE LA ORGANIZACIÓN	9
3.2 DIRECTORIO Y EJECUTIVOS	9
3.3 PERSONAL	11
4. REMUNERACIONES	13
4.1 DEL DIRECTORIO	13
4.2 DEL GERENTE	13
5. ACTIVIDADES Y NEGOCIOS DE LA ENTIDAD	14
5.1 INFORMACIÓN HISTÓRICA	14
5.2 DESCRIPCIÓN DEL SECTOR ECONÓMICO EN QUE SE DESARROLLAN LAS ACTIVIDADES	14
5.3 DESCRIPCIÓN DE LAS ACTIVIDADES Y NEGOCIOS	14
5.4 SEGUROS	15
5.5 MARCAS Y PATENTES	15
6. FACTORES DE RIESGO	15
7. POLÍTICAS DE INVERSIÓN Y FINANCIAMIENTO	16
8. FILIALES	16
8.1 EMPAPA S.A.	16
8.2 ESCUELA EL COLORADO SPA	17
8.3 ANDACOR RESTAURANTES SPA	17
8.4 INMOBILIARIA GRAN PARADOR SPA	18
8.5 CENTRO DE MONTAÑA VOLCÁN VILLARRICA SPA	19
8.6 TURÍSTICA VOLCÁN OSORNO S.A.	19
8.7 DIRECTORES GRUPO ANDACOR S.A.	20
8.8 RELACIÓN ANDACOR S.A. Y FILIALES	20
9. UTILIDAD DISTRIBUIBLE	21
10. POLÍTICA DE DIVIDENDOS	22
11. TRANSACCIONES DE ACCIONES	22
12. INFORMACIÓN SOBRE HECHOS RELEVANTES O ESENCIALES	23
13. HECHOS POSTERIORES	26
14. INFORMACIÓN RELATIVA A CAMBIOS CONTABLES	26
15. SÍNTESIS DE COMENTARIOS Y PROPOSICIONES DE ACCIONISTAS	26
16. INFORMES FINANCIEROS	27
16.1 BALANCE, ESTADO DE RESULTADOS, FLUJO DE EFECTIVO Y NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS	27

SEPTUAGÉSIMA SEXTA MEMORIA DE LA SOCIEDAD ANDACOR S.A.

16.2 ANÁLISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS	27
16.3 ESTADO DE RESULTADO CONSOLIDADO	28
16.4 OTROS GENERALES	29
16.5 PUBLICACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS	29
16.6 VALORES LIBROS Y VALORES ECONÓMICOS	29
17. DESIGNACIÓN DE AUDITOR INDEPENDIENTE Y DIARIO PARA CITACIONES	29
18. ESTADOS FINANCIEROS, BALANCE GENERAL, ESTADO DE RESULTADOS, ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICIÓN FINANCIERA, ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS	29
19. DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD	30
20. INFORME DE LOS AUDITORES EXTERNOS: ANDACOR S.A. – EMPAPA S.A. – ANDACOR RESTAURANTES SPA - ESCUELA EL COLORADO SPA - CENTRO DE MONTAÑA VOLCÁN VILLARRICA SPA - INMOBILIARIA GRAN PARADOR SPA. - TURÍSTICA VOLCÁN OSORNO S.A.	31

TABLAS

TABLA 1: PRINCIPALES ACCIONISTAS	8
TABLA 2: DIRECTORES ACTUALES	9
TABLA 3: COMPOSICIÓN DIRECTORIO	9
TABLA 4: DIRECTORES POR GÉNERO	9
TABLA 5: DIRECTORES POR NACIONALIDAD	9
TABLA 6: DIRECTORES POR EDAD	9
TABLA 7: DIRECTORES POR ANTIGÜEDAD	10
TABLA 8: EJECTIVOS	10
TABLA 9: GERENTES POR GÉNERO	10
TABLA 10: GERENTES POR NACIONALIDAD	10
TABLA 11: GERENTES POR EDAD	11
TABLA 12: GERENTES POR ANTIGÜEDAD	11
TABLA 13: PERSONAL	11
TABLA 14: PERSONAL POR GÉNERO	12
TABLA 15: PERSONAL POR NACIONALIDAD	12
TABLA 16: PERSONAL POR EDAD	12
TABLA 17: PERSONAL POR ANTIGÜEDAD	12
TABLA 18: REMUNERACIÓN DIRECTORIO	13
TABLA 19: REMUNERACIÓN GERENTE	13
TABLA 20: PATRIMONIO EMPAPA	16
TABLA 21: CARGOS VIGENTES EMPAPA	16
TABLA 22: PATRIMONIO ESCUELA EL COLORADO SPA	17
TABLA 23: CARGOS VIGENTES ESCUELA EL COLORADO SPA	17
TABLA 24: PATRIMONIO ANDACOR RESTAURANTES SPA	17
TABLA 25: CARGOS VIGENTES ANDACOR RESTAURANTES SPA	18
TABLA 26: PATRIMONIO INMOBILIARIA GRAN PARADOR SPA	18
TABLA 27: CARGOS VIGENTES INMOBILIARIA GRAN PARADOR	18
TABLA 28: PATRIMONIO CENTRO DE MONTAÑA VOLCÁN VILLARRICA SPA	19
TABLA 29: CARGOS VIGENTES CENTRO DE MONTAÑA VOLCÁN VILLARRICA SPA	19
TABLA 30: TURÍSTICA VOLCÁN OSORNO S.A.	19
TABLA 31: CARGOS VIGENTES TURÍSTICA VOLCÁN OSORNO S.A.	19
TABLA 32: DIRECTORES GRUPO ANDACOR S.A.	20
TABLA 33: RELACIÓN ANDACOR S.A. Y FILIALES	20
TABLA 34: PATRIMONIO ANDACOR S.A.	21
TABLA 35: PAGO HISTÓRICO DIVIDENDOS	21
TABLA 36: TRANSACCIONES DE ACCIONES	22
TABLA 37: ANÁLISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS	27
TABLA 38: ESTADO DE RESULTADO CONSOLIDADO	28

1. IDENTIFICACIÓN DE ENTIDAD

1.1 Identificación Básica

Andacor S.A., nombre de fantasía Centro de Ski El Colorado, con domicilio en Av. El Colorado s/n, Farellones, comuna de Lo Barnechea, RUT 91.400.000-9, (en adelante la “Sociedad Matriz” o la “Sociedad”), es una sociedad anónima abierta con giro de Servicios de Turismo y Andariveles, inscrita en el Registro de Valores con el N°0145. Sus acciones se cotizan en la Bolsa de Comercio de Santiago y en la Bolsa Electrónica de Chile. La Sociedad, junto a sus sociedades subsidiarias, Empresa Particular de Agua Potable y Alcantarillado Andacor S.A., sociedad anónima cerrada cuyo nombre de fantasía es EMPAPA S.A., dirección Av. El Colorado s/n, Farellones, comuna de Lo Barnechea, RUT 76.076.384-5; Andacor Restaurantes SpA, cuyo nombre de fantasía es Andacor Restaurantes, RUT 76.352.219-9, dirección Avda. El Colorado s/n, comuna Lo Barnechea; Escuela El Colorado SpA, cuyo nombre de fantasía es Escuela El Colorado, dirección Av. El Colorado s/n, comuna de Lo Barnechea, RUT 76.212.729-6; Inmobiliaria Gran Parador SpA, cuyo nombre de fantasía es Inmobiliaria Gran Parador, RUT 77.060-518-8, dirección Camino La Paloma N°5 lote P8, comuna Lo Barnechea; Sociedad Turística Volcán Osorno S.A., RUT 96.934.090-9, dirección Volcán Osorno KM 14,2, Volcán 14.2, Puerto Varas; y la sociedad Centro de Montaña Volcán Villarrica SpA, RUT 77.562.219-9, dirección en Avenida Kennedy 9070 oficina 802, comuna de Vitacura, integran el grupo ANDACOR. Andacor S.A. es propietaria del 99,99% de las acciones de EMPAPA S.A., del 50,06% de las acciones de Sociedad Turística Volcán Osorno, y 100% propietaria de las acciones de Escuela El Colorado SpA, Andacor Restaurantes SpA, Inmobiliaria Gran Parador SpA y Centro de Montaña Volcán Villarrica SpA.

1.2 Documentos Constitutivos

Andacor S.A. se constituyó por escritura pública otorgada en Santiago de Chile, ante el Notario Público de Santiago, don Ernesto Almarza Gundián con fecha 12 de noviembre de 1949, inscrita en el Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago a fojas 477 N° 331 y fojas 479 N° 332 el 10 de febrero de 1950. La Sociedad fue autorizada por Decreto Supremo de Hacienda N°1.108 de fecha 16 de enero de 1950, publicado en el Diario Oficial de 9 de febrero de 1950. La duración de la Sociedad es indefinida. La Sociedad ha sufrido diversas modificaciones a lo largo del tiempo, habiendo adecuado sus estatutos a las disposiciones de la Ley 18.046 sobre Sociedades Anónimas mediante escritura pública otorgada con fecha 3 de mayo de 1982 ante el Notario Público de Santiago don Miguel Garay, cuyo extracto fue inscrito en el Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago a fojas 7.981 N° 4397 del año 1982 y se publicó en el Diario Oficial de fecha 17 de mayo del mismo año. Posteriormente pasó a llamarse Andacor S.A. en reemplazo de Andariveles de Cordillera S.A., modificación que consta en escritura pública otorgada en la Notaría de Santiago don Eduardo Diez Morello, con fecha 5 de mayo de 1995, cuyo extracto fue inscrito en el Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago a fojas 10.888 N° 8.869 del año 1995 y se publicó en el Diario Oficial de fecha 25 de mayo del mismo año. Mediante escritura pública de fecha 9 de mayo de 1996 otorgada en la Notaría de Santiago de don Eduardo Javier Diez, cambió de razón social a ANDACOR S.A., que para fines publicitarios los nombres de fantasía serían “Ski El Colorado”, “Centro de Ski El Colorado”, se modifica el objeto social. Un extracto de dicha escritura pública se inscribió a fojas 12267, número 9935 año 1996, en el Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago y se publicó en el Diario Oficial de fecha 28 de mayo de 1996.

Por su parte, mediante escritura pública de fecha 1 de junio de 1999 otorgada ante el Notario Público de Santiago don Eduardo Diez, se reformaron los estatutos para aumentar el capital social a \$598.843.108. Un extracto de dicha escritura pública se inscribió a fojas 14.411 número 11.517 en el Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago del año 1999 y se publicó en el Diario Oficial de fecha 28 de junio de 1999. Por último, mediante Junta Extraordinaria de Accionistas celebrada con fecha 4 de enero de 2021, cuya acta se redujo a escritura pública con fecha 14 de enero del año 2021 en la Notaría de Santiago de don Luis Enrique Tavorari Oliveros, se aumentó el capital social a la suma de \$2.854.477.396 pesos dividido en 2.260.231 acciones. Un extracto de dicha escritura pública se inscribió a fojas 5.331, número 2.188 en el Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al

año 2021 y se publicó en el Diario Oficial de fecha 20 de enero de 2021.

La sociedad filial EMPAPA S.A. fue constituida por escritura pública otorgada el 26 de junio de 2009 ante el Notario Público de Santiago don Iván Torrealba Acevedo. Su extracto se inscribió a fojas 32.455 N° 2.219 en el Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al año 2009 y se publicó en el Diario Oficial de 23 de julio del mismo año. Sus estatutos fueron aclarados y complementados mediante escritura pública otorgada el 10 de noviembre de 2009 en la Notaría de Santiago de don Iván Torrealba Acevedo. La duración de la sociedad es indefinida.

La sociedad filial Escuela El Colorado SpA fue constituida por escritura pública otorgada el 17 de abril de 2012 en la Notaría de Santiago de don Álvaro Bianchi Rosas. Su extracto se inscribió a fojas 29.733 N° 20.968 en el Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al año 2012 y se publicó en el Diario Oficial el 25 de abril del mismo año.

La sociedad filial Andacor Restaurantes SpA fue constituida por escritura pública otorgada el 11 de diciembre de 2013 ante el Notario Público de Santiago don Humberto Santelices Narducci. Su extracto se inscribió a fojas 96.847 N° 63.206 en el Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al año 2013 y se publicó en el Diario Oficial el 16 de diciembre del mismo año.

La sociedad filial Inmobiliaria Gran Parador SpA fue constituida el 31 de julio de 2019 por escritura pública otorgada ante el Notario Público de Santiago don Luis Enrique Tavolari Oliveros. Su extracto se inscribió a fojas 63.377, N° 30.948 en el Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al año 2019 y se publicó en el Diario Oficial el 14 de agosto del mismo año.

La sociedad filial Centro de Montaña Volcán Villarrica SpA fue constituida por escritura pública otorgada el 9 de marzo de 2022 ante el Notario Público de Santiago don Roberto Antonio Cifuentes Allel. Su extracto se inscribió a fojas 21.309 N° 9.833 del año 2022 y se publicó en el Diario Oficial de fecha 18 de marzo de 2022.

La sociedad matriz, Andacor S.A., con fecha 21 de septiembre de 2023, adquirió 394 acciones de la sociedad Turística Volcán Osorno S.A., RUT N° 96.934.090-9, equivalentes al 50,06% de su capital social. La sociedad Turística Volcán Osorno S.A. fue constituida por escritura pública otorgada el 25 de septiembre de 2000 en la Notaría de Puerto Varas de don Orlando Vásquez Schwencke. Su extracto se inscribió a fojas 163 N° 127 en el Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Puerto Varas del año 2000 y se publicó en el Diario Oficial el 13 de octubre del mismo año.

1.3 Direcciones

La oficina principal de la sociedad Andacor S.A. se encuentra en Av. El Colorado s/n, Farellones, comuna de Lo Barnechea, teléfono 2 2211 0426. La oficina comercial de Andacor S.A. y sus filiales se encuentra ubicada en Av. Kennedy 9070 oficina 802, Vitacura, Santiago, Teléfono 2 2889 9210, correo electrónico gerencia@andacor.com. El Departamento de Acciones de la Sociedad se encuentra en dicho domicilio comercial. Para mayor información, la Sociedad tiene una página web, a la cual se puede acceder en la siguiente dirección: www.elcolorado.cl.

La filial EMPAPA S.A., se ubica en Av. Kennedy 9070 oficina 802, Vitacura, Santiago. Las filiales Escuela El Colorado SpA y Andacor Restaurantes SpA se ubican en Av. El Colorado s/n, Farellones, Lo Barnechea. La filial Inmobiliaria Gran Parador SpA, se ubica en Camino La Paloma N°5 lote P8, El Colorado, Farellones, Lo Barnechea. La filial Centro de Montaña Volcán Villarrica SpA, se ubica en Camino Al Volcán KM16, Pucón. Turística Volcán Osorno S.A., se ubica en Camino Al Volcán Osorno KM14, Puerto Varas.

2. PROPIEDAD Y CONTROL DE LA ENTIDAD

Al 31 de Diciembre de 2024, la sociedad Andacor S.A. está conformada por 144 accionistas, los cuales han suscrito y pagado el 100% de las 2.260.231 acciones en que se encuentra dividido el capital de la Sociedad.

Los doce mayores accionistas al 31 de diciembre de 2024 son:

Identificación	RUT	% de Participación
Inversiones Cururo SpA.	76.075.354-8	49,96
Anita Leatherbee Gazitúa	6.360.334-1	22,57
Corporación de Adelanto de Farellones	70.022.290-K	4,40
Abendrot SpA	76.957.316-K	2,17
Inversiones Viento Norte SpA	76.063.603-7	1,45
Christian Haeussler Leatherbee	10.031.382-0	2,20
Nicole Haeussler Leatherbee	15.366.436-6	2,20
Denise Haeussler Leatherbee	16.021.058-3	2,20
Valentina Haeussler Leatherbee	18.020.735-K	2,20
Pablo Haeussler Leatherbee	19.078.141-0	2,20
Benjamín Haeussler Leatherbee	20.075.571-5	2,20
Banco Santander Chile	97.036.000-K	1,89
	TOTAL	95,64
Otros		4,36
		100,00

Tabla 1: Principales Accionistas.

Al 31 de diciembre de 2024, Andacor S.A. es controlada directamente por Inversiones Cururo SpA, RUT 76.075.354-8, Inversiones Viento Norte SpA, RUT 76.063.603-7, Abendrot SpA, RUT 76.957.316-K, y doña Tracy Grant Keesee, RUT 8.453.502-8, quienes controlan directamente aproximadamente el 53,78% de las acciones en que se divide el capital de Andacor S.A., no existiendo acuerdo escrito de actuación conjunta entre ellos.

Inversiones Cururo SpA es dueña, directamente, de aproximadamente el 49,96% de las acciones en que se divide el capital de Andacor S.A. Por su parte, los accionistas de Inversiones Cururo SpA son: (i) Abendrot SpA, dueña de aproximadamente el 47,623% de las acciones de dicha sociedad; (ii) Inversiones Viento Norte SpA, dueña de aproximadamente el 47,623% de las acciones de dicha sociedad; (iii) Richard Leatherbee Gazitúa, RUT 4.551.625-3, dueño de aproximadamente el 4,707% de las acciones de dicha sociedad y (ii) Tracy Grant Keesee, dueña de aproximadamente el 0,047% de las acciones de dicha sociedad.

Inversiones Viento Norte SpA es dueña, directamente, de aproximadamente el 1,45% de las acciones en que se divide el capital de Andacor S.A. Por su parte, el accionista de Inversiones Viento Norte SpA es don Peter Gerald Leatherbee Grant, RUT 9.666.718-3, titular del 100% de las acciones de dicha sociedad.

Abendrot SpA es dueña, directamente, de aproximadamente el 2,17% de las acciones en que se divide el capital de Andacor S.A. Por su parte, los accionistas de Abendrot SpA son don Michael Gerald Leatherbee Grant, RUT 8.513.780-8, y doña Jacqueline Michael Cárdenas, RUT 13.592.569-1, dueños cada uno del 50% de las acciones de dicha sociedad.

Doña Tracy Grant Keesee es dueña, directamente, de aproximadamente el 0,2% de las acciones en que se divide el capital de Andacor S.A.

3. ADMINISTRACIÓN Y PERSONAL

3.1 Descripción de la organización

La Sociedad es administrada por un Directorio, que delega poderes en la administración compuesta por un Gerente General y Gerentes de áreas.

3.2 Directorio y Ejecutivos

Directores 2024	RUT	Profesión	Cargo
Jiménez Parada, José Ignacio	12.094.337-5	Abogado	Presidente
Court Acevedo, Guillermo	6.977.034-7	Ingeniero Civil	Director
Ulloa Maturana, Patricio	7.022.801-7	Empresario	Director
Núñez Ávila, René	10.917.381-9	Abogado	Director
Ducci Boestsch, Raimundo	16.017.314-9	Ingeniero Civil	Director

Tabla 2: Directores Actuales.

Composición Directorio	
Número	5
Suplentes	No
Duración	3 Años

Tabla 3: Composición Directorio.

Género	Hombres	Mujeres
Directores	5	0

Tabla 4: Directores por Género

Nacionalidad	Chilena	Otros
Directores	5	0

Tabla 5: Directores por Nacionalidad.

N° de Directores por Rango de edad	
Rango de edad	N° de Directores
Menos de 30 años	0
Entre 31 y 40 años	0
Entre 41 y 50 años	2
Entre 51 y 60 años	1
Entre 61 y 70 años	2
Mayores de 70 años	0

Tabla 6: Directores por edad.

N° de Directores por Antigüedad

Rango de Antigüedad	N° de Directores
Menos de 3 años	3
Entre 3 y 6 años	2
Entre 6 y 9 años	0
Entre 9 y 12 años	0
Más de 12 años	0

Tabla 7: Directores por antigüedad.

Ejecutivos 2024	RUT	Profesión	Cargo
Morales Miranda, José Ignacio	9.743.042-K	Abogado	Gerente General Interino
Montenegro Gallardo, Fernando	13.467.217-K	Ingeniero Civil Informático	Gerente de Tecnología
Izquierdo Ramos, Mike	23.448.215-7	Técnico deportivo superior en ski Nivel 3.	Gerente de Servicios
Forteza, José Ignacio	15.380.591-1	Ingeniero Civil Industrial	Gerente Inmobiliario
Poblete Perez, Jorge	16.726.193-0	Ingeniero Civil Industrial	Gerente Operaciones
López Parada, Matias	14.119.973-0	Ingeniero en gestión turística	Gerente Comercial

Tabla 8: Ejecutivos.

Género	Hombres	Mujeres
Gerentes	6	0

Tabla 9: Gerentes por Género

Nacionalidad	Chilena	Otros
Gerentes	5	1

10 Tabla 10: Gerentes por Nacionalidad.

Nº de Gerentes por Rango de edad

Rango de edad	Nº de Gerentes
Menos de 30 años	0
Entre 31 y 40 años	1
Entre 41 y 50 años	5
Entre 51 y 60 años	0
Entre 61 y 70 años	0
Mayores de 70 años	0

Tabla 11: Gerentes por edad.

Nº de Gerentes por Antigüedad

Rango de Antigüedad	Nº de Gerentes
Menos de 3 años	2
Entre 3 y 6 años	1
Entre 6 y 9 años	1
Entre 9 y 12 años	2
Más de 12 años	0

Tabla 12: Gerentes por antigüedad.

3.3 Personal

Al 31 de Diciembre de 2024, Andacor S.A. y sus filiales Empapa S.A., Escuela El Colorado SpA, Andacor Restaurantes SpA, Inmobiliaria Gran Parador SpA, Centro de Montaña Volcán Villarrica SpA y Turística Volcán Osorno S.A, tenían una dotación de 111 personas, distribuidas de la siguiente forma:

Personal	Andacor S.A.	Empapa S.A.	Escuela El Colorado SpA	Andacor Restaurantes SpA	Inmobiliaria Gran Parador SpA	Centro de Montaña Volcán Villarrica	Turística Volcán Osorno S.A.
Gerente	5	-	-	-	1	-	-
Profesionales o Técnicos	44	-	2	1	3	4	4
Otros Trabajadores	40	-	0	2	0	10	7
Total	89	0	2	3	4	14	11

Tabla 13: Personal.

Género	Hombres	Mujeres
Personal	68	15

Tabla 14: Personal por Género

Nacionalidad	Chilena	Otros
Personal	80	3

Tabla 15: Personal por Nacionalidad.

N° de Personal por Rango de edad	
Rango de edad	N° de Personal
Menos de 30 años	6
Entre 31 y 40 años	44
Entre 41 y 50 años	15
Entre 51 y 60 años	12
Entre 61 y 70 años	6
Mayores de 70 años	0

Tabla 16: Personal por edad.

N° de Personal por Antigüedad	
Rango de Antigüedad	N° de Personal
Menos de 3 años	33
Entre 3 y 6 años	16
Entre 6 y 9 años	5
Entre 9 y 12 años	7
Más de 12 años	22

Tabla 17: Personal por antigüedad.

4. REMUNERACIONES (MILES \$)

4.1 Del Directorio

	Dieta		Honorarios		Asignación Complementaria		Total	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Michael Leatherbee G.	9.000	2.906	58.042	66.872			67.042	69.778
José I. Jiménez P.	2.546	2.453					2.546	2.453
Patricio Ulloa M.	2.647	2.453					2.647	2.453
Soames Flowerree S.		567						567
Alberto Labbé V.		567						567
José I. Morales M.	1.061	1.885	1.336					1.885
Guillermo Court A.	1.059	-					1.059	-
Marco Canales		1.741						1.741
Rene Nuñez A.	1.518	-					1.518	-
Raimundo Ducci B.	-						-	-
	17.831	12.572	59.378	66.872	-	-	77.209	79.444

Tabla 18: Remuneraciones del Directorio.

4.2 Del Gerente

	2024	2023
Gerente General	M\$ 148.503	M\$ 128.301

Tabla 19: Remuneraciones del Gerente.

5. ACTIVIDADES Y NEGOCIOS DE LA ENTIDAD

5.1 Información histórica

El objeto de la Sociedad es la compra, venta, construcción y explotación en cualquier forma de andariveles, bienes inmuebles, alojamientos, restaurantes y, en general, cualquier clase de establecimientos e instalaciones relacionadas con el turismo de invierno y de verano y deportes en general; además puede lotear, subdividir y urbanizar, por cuenta propia o de terceros, predios urbanos o rurales, con fines habitacionales o comerciales, incluyendo su administración, explotación y enajenación.

5.2 Descripción del sector económico en que se desarrollan las actividades

La Sociedad posee una importante participación en el mercado de las actividades deportivas y recreativas que se desarrollan en nieve (ski, snowboard y otros) a nivel nacional. Por estar en el rubro de la entretención al aire libre, su competencia incluye centros de esquí como La Parva, Valle Nevado, Portillo y Termas de Chillán en Chile y Las Leñas y Cerro Catedral, entre otros, en Argentina. En menor grado, compete contra empresas como Fantasilandia y Mampato y toda la oferta turística en Santiago y alrededores.

5.3 Descripción de las actividades y negocios de Andacor S.A.

La sociedad administra el Centro de Montaña El Colorado y el Centro de Montaña Farellones, de una extensión aproximada de 1.025 hectáreas; la concesión del Centro de Montaña Pillán, de una extensión aproximada de 286 hectáreas; y la concesión del Centro de Montaña Volcán Osorno, de una extensión aproximada de 222,84 hectáreas. En ellas se comercializa el derecho de uso de andariveles, pistas aplanadas de ski durante el invierno y actividades non ski, como telesilla panorámica, tubing, trineos, canopy y restaurantes, entre otros.

Fuera de temporada de invierno y focalizado en la época de verano, normalmente en los Centros de Montaña Farellones, El Colorado, Pillán y Volcán Osorno se desarrollan actividades para todo público, tales como bike park, canopy, mountain cart, puentes tibetanos, circuito de bicicleta, trekking y paseos en la silla panorámica Farellones Express. No obstante lo anterior, durante la temporada de verano 2024-2025, la Sociedad decidió no operar los Centros de Montaña El Colorado y Farellones, debido a la ejecución de reparaciones y mejoras, que son necesarias para asegurar la operatividad durante el invierno.

La Sociedad también percibe ingresos por derechos publicitarios dentro del dominio esquiable y por arriendo de terrenos en la cumbre del Cerro Colorado para instalaciones de antenas de telecomunicaciones de teléfonos celulares.

La Sociedad es dueña, a través de Inmobiliaria Gran Parador SpA, del edificio El Parador, ubicado en el Lote P8, sector El Colorado, que cuenta con servicios para los clientes que visitan el Centro de Montaña, tales como boleterías, tienda, alojamiento, restaurantes, arriendo de equipos, clases de ski y snowboard, oficina comercial, baños, etc. Junto con ello, Inmobiliaria Gran Parador SpA, se encuentra desarrollando en el mismo terreno el proyecto inmobiliario denominado Gran Parador, que comprende dos torres de departamentos residenciales. Actualmente el Edificio Sur se encuentra entregado con 71 departamentos en total, de los cuales 42 unidades se encuentran escrituradas e inscritas en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago, 3 se encuentran promesadas y 26 están disponibles. El proyecto de arquitectura del Edificio Sur se encuentra terminado y con permiso de edificación aprobado y se espera comenzar su ejecución cuando las condiciones lo permitan.

Además, la Sociedad opera la Escuela El Colorado SpA, que imparte clases de ski y snowboard desde sus locaciones en los Centros de Montaña El Colorado, Farellones Base y Cumbre y Pucón.

La Sociedad también es dueña de Andacor Restaurantes SpA, la cual administra todos los restaurantes y concesiones dentro de El Colorado, Centro de Montaña Farellones, Centro de Montaña Pillán y Centro de Montaña Volcán Osorno. La Sociedad es titular de la concesión del Centro de Montaña Volcán Villarrica, ubicado en el sector Rucapillán del

Parque Nacional Villarrica, comuna de Pucón, provincia de Cautín, región de La Araucanía, otorgada por el Ministerio de Bienes Nacionales. En dicha concesión la Sociedad explota y administra comercialmente el Centro de Montaña Pillán, con una extensión aproximada de 286 hectáreas, donde desarrolla actividades deportivas y recreativas, tanto en invierno como en verano. Además, ofrece servicios de restaurantes, tiendas, escuela y arriendo de equipos, entre las actividades más relevantes.

El Centro de Montaña El Colorado mantuvo en funcionamiento sus andariveles, de forma ininterrumpida, desde el 30 de mayo de 2024 hasta el 29 de septiembre de 2024, completando 123 días de operación. Por su parte, el Centro de Montaña Farellones se mantuvo en funcionamiento de forma ininterrumpida desde el 29 de mayo hasta el 23 de septiembre 2024. Centro de Montaña Pillán empezó su atención a público el 24 de junio de forma ininterrumpida hasta el 13 de octubre 2024. Por último, el Centro de Montaña Volcán Osorno mantuvo en funcionamiento sus andariveles para esquiadores desde el 11 de mayo hasta el 3 de noviembre de 2024.

Andacor S.A. es propietaria de sus principales maquinarias, compuestas por 31 andariveles, 8 máquinas pisa nieve para trabajar las pistas de esquí, 5 motos de nieve y 4 camiones de acercamiento desde los estacionamientos más alejados. Para despejar la nieve del camino público de acceso a El Colorado y los estacionamientos habilitados, la Sociedad cuenta con un tractor 4x4 con fresa y dos vehículos adaptados con palas frontales tipo barre nieve. Los vehículos incluyen 2 camionetas 4x4 y 2 jeep 4x4. Adicionalmente se cuenta con dos retroexcavadoras.

En el Centro de Montaña Pillán, ubicado, en la comuna de Pucón, la Sociedad actualmente administra 5 andariveles que están operativos y un pisa nieve. En el Centro de Montaña Volcán Osorno ubicado en Puerto Varas, la empresa actualmente administra 4 andariveles que están operativos y un pisa nieves.

5.4 Seguros

Los bienes principales de la Sociedad y sus filiales se encuentran cubiertos con pólizas de seguros contra incendio, robo y sismo y, en el caso de vehículos, contra daños materiales y daños a terceros. Asimismo, la Sociedad cuenta con seguros de responsabilidad civil, para cubrir los riesgos propios de su actividad.

5.5 Marcas y Patentes

Con fecha 6 de agosto de 2004, se registró, según consta en escritura Pública ante Notario Andrés Rubio Flores, la marca comercial “El Colorado”, para distinguir servicios de la clase cuarenta y dos (Hotel y similares), actual clase cuarenta y tres del Clasificador Internacional de Niza.

La sociedad matriz es dueña de la marca comercial El Colorado, para distinguir servicios de la clase cuarenta y dos (Hotel y similares), actual clase cuarenta y tres del Clasificador Internacional de Niza, junto con otras marcas.

6. FACTORES DE RIESGO

El momento y la cantidad de nieve caída durante el invierno en los Centros de Montaña 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 fabricación de nieve, con la construcción de tres tranques de acumulación de agua con capacidad total de 81.000 metros cúbicos, la instalación de 4.300 metros de cañerías de alta presión con 51 grifos hidrantes, la adquisición de 31 cañones móviles fabricantes de nieve, bombas de agua, etc., todo ello para minimizar el riesgo de falta de nieve. Con esta tecnología, es posible innivar una extensión de 5.000 metros lineales de pistas, las que incluyen los andariveles Cururo, Pingüino, Colorado Chico, Mini Escuela de Ski, León, Cóndor y Farellones Express, este último en el sector Farellones Base.

7. POLÍTICAS DE INVERSIÓN Y FINANCIAMIENTO

Los excedentes de caja son invertidos en instrumentos financieros de corto plazo, tales como depósitos a plazo o fondos mutuos con bancos de la plaza.

La Sociedad tiene como política de inversión mejorar de forma permanente los servicios turísticos en los Centros de Montaña. Su financiamiento se obtiene de los recursos excedentes de su propio giro, créditos bancarios, eventualmente de sus accionistas y/o de terceros de corto, mediano y largo plazo.

8. FILIALES

8.1 Empapa S.A.

Empresa Particular de Agua Potable y Alcantarillado Andacor S.A., RUT 76.076.384-5, cuyo nombre de fantasía es Empapa S.A, es una sociedad anónima cerrada cuyo objeto es prestar servicios de agua potable, alcantarillado y tratamiento de aguas servidas.

La sociedad ha modificado sus estatutos en varias ocasiones, siendo la última mediante Junta Extraordinaria de Accionistas de fecha 30 de mayo de 2019, reducida a escritura pública con fecha 2 de Agosto de 2019, en que se redujo el capital a efectivamente suscrito y pagado.

La Sociedad al 31 de diciembre de 2024 está controlada por 3 accionistas, teniendo Andacor S.A. una concentración de un 99,999% de las acciones, presentando el siguiente patrimonio:

	31/12/2024	31/12/2023
Patrimonio	M\$	M\$
Capital emitido	1.135.326	1.135.326
Ganancias (pérdidas) acumuladas	143.469	92.704
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	1.278.795	1.228.030

Tabla 20: Patrimonio Empapa

Los cargos vigentes al 31 de diciembre de 2024 son según el siguiente detalle:

Cargo	Nombre
Presidente	Michael Leatherbee Grant
Director	Juan Cristóbal Fuentes Baraño
Director	María Constanza de la Carrera Wielandt

Tabla 21: Cargos vigentes Empapa.

Empapa S.A. es dueña de Derechos de Agua que se encuentran en el Centro Cordillera Lo Barnechea.

El Directorio administra y dirige la Sociedad. El Directorio y la gerencia no percibió remuneración en el año 2024.

8.2 Escuela El Colorado SpA

Escuela El Colorado SpA, RUT 76.212.729-6, tiene por objeto prestar servicios a terceros para el aprendizaje y práctica de toda clase de deportes de montaña.

La Sociedad al 31 de diciembre de 2024, está controlada en un 100% por Andacor S.A., presentando el siguiente patrimonio:

	31/12/2024	31/12/2023
Patrimonio	M\$	M\$
Capital emitido	1.000	1.000
Ganancias (pérdidas) acumuladas	5.287.407	3.748.010
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	5.288.407	3.749.010

Tabla 22: Patrimonio Escuela El Colorado SpA.

Los cargos vigentes al 31 de diciembre de 2024 son según el siguiente detalle:

Cargo	Nombre
Apoderado y Gerente	José Ignacio Morales Miranda
Apoderado	Michael Leatherbee

Tabla 23: Cargos vigentes Escuela El Colorado SpA.

Los apoderados que administran y dirigen la Sociedad, no han percibido remuneración en el año.

8.3 Andacor Restaurantes SpA

Andacor Restaurantes SpA, RUT 76.352.219-9, tiene por objeto fundamentalmente la operación, explotación y administración de restaurantes y locales de comida rápida, la elaboración y comercialización de todo tipo de productos alimenticios, bebidas y licores, la importación, exportación, venta, comercialización, distribución de equipos para la conservación y procesamiento de alimentos y la importación de mobiliario y artículos de decoración para restaurantes.

	31/12/2024	31/12/2023
Patrimonio	M\$	M\$
Capital emitido	1.000	1.000
Ganancias (pérdidas) acumuladas	1.724.873	1.267.091
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	1.725.873	1.268.091

Tabla 24: Patrimonio Andacor Restaurantes SpA.

Los cargos vigentes al 31 de diciembre de 2024 son según el siguiente detalle:

Cargo	Nombre
Apoderado y Gerente	José Ignacio Morales Miranda
Apoderado	Michael Leatherbee

Tabla 25: Cargos vigentes Andacor Restaurantes SpA.

Los apoderados que administran y dirigen la Sociedad, no han percibido remuneración en el año.

8.4 Inmobiliaria Gran Parador SpA.

Inmobiliaria Gran Parador SpA, RUT 77.060.518-0, tiene por objeto el desarrollo del proyecto inmobiliario denominado Gran Parador, ubicado en Camino La Paloma N°5, lote P8, El Colorado.

	31/12/2024	31/12/2023
Patrimonio	M\$	M\$
Capital emitido	1.049.634	1.049.634
Ganancias (pérdidas) acumuladas	-674.453	-215.601
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	375.181	834.033

Tabla 26: Patrimonio Inmobiliaria Gran Parador SpA.

Los cargos vigentes al 31 de diciembre de 2024 son según el siguiente detalle:

Cargo	Nombre
Apoderado y Gerente	José Ignacio Morales Miranda
Apoderado	Michael Leatherbee

Tabla 27: Cargos Vigentes Inmobiliaria Gran Parador SpA.

8.5 Centro de Montaña Volcán Villarrica SpA.

Centro de Montaña Volcán Villarrica SpA. Rut:77.562.145-1 tiene por objeto la explotación de la concesión del Centro de Montaña Pillán, ubicado en la comuna de Pucón, Región de la Araucanía.

	31/12/2024	31/12/2023
Patrimonio	M\$	M\$
Capital emitido	1.000	1.000
Ganancias (pérdidas) acumuladas	-123.789	-241.917
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	-122.789	-240.917

Tabla 28: Patrimonio Centro de Montaña Volcán Villarrica SpA.

Los cargos vigentes al 31 de diciembre de 2024 son según el siguiente detalle:

Cargo	Nombre
Apoderado y Gerente	José Ignacio Morales Miranda
Apoderado	Michael Leatherbee

Tabla 29: Cargos vigentes Centro de Montaña Volcán Villarrica SpA.

Los apoderados que administran y dirigen la Sociedad, no han percibido remuneración en el año.

8.6 Turística Volcán Osorno S.A.

Turística Volcán Osorno S.A. Rut:96.934.090-9 tiene por objeto la explotación de la concesión del Centro de Montaña Volcán Osorno, ubicado en la comuna de Puerto Varas, Región de Los Lagos.

	31/12/2024	31/12/2023
Patrimonio	M\$	M\$
Capital emitido	209.850	209.850
Ganancias (pérdidas) acumuladas	-659.872	-802.392
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	-450.022	-592.542

Tabla 30: Turística Volcán Osorno S.A.

Los cargos vigentes al 31 de diciembre de 2024 son según el siguiente detalle:

Cargo	Nombre
Apoderado y Gerente	Mike Izquierdo
Apoderado	Michael Leatherbee
Apoderado	Pablo Opitz

Tabla 31: Cargos vigentes Turística Volcán Osorno S.A.

Los apoderados que administran y dirigen la Sociedad, no han percibido remuneración en el año.

8.7 Directores Grupo Andacor S.A.

Andacor S.A.	Empapa S.A.	Escuela El Colorado SpA.	Andacor Restaurantes SpA.	Inmobiliaria Gran Parador SpA.	Centro de Montaña Volcán Villarrica SpA.	Turística Volcán Osorno S.A.
Presidente: José Ignacio Jiménez M.	Presidente: Michael Leatherbee G.	Apoderado J. Ignacio Morales y Michael Leatherbee	Presidente: Michael Leatherbee G.			
Director: Guillermo Court A.	Director: Juan Cristóbal Fuentes					Gerente General Mike Izquierdo
Director: Patricio Ulloa M.	Director: María Constanza de la Carrera					Director: J. Ignacio Morales
Director: Rene Núñez A.						Director: Fernando Montenegro
Director: Raimundo Ducci B.						Director: Franz Schirmer
						Director: Pablo Opitz

Tabla 32: Directores Grupo Andacor S.A.

8.8 Relación Andacor S.A. y Filiales

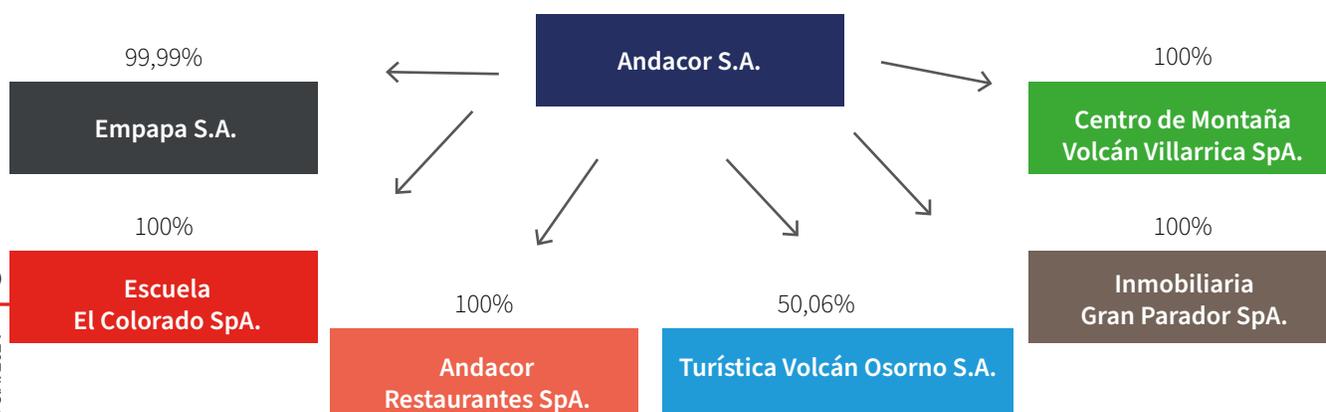


Tabla 33: Relación Andacor S.A. y Filiales.

9. UTILIDAD DISTRIBUIBLE

El ejercicio finalizado al 31 de Diciembre de 2024, arrojó una utilidad consolidada de **\$\$4.180.200.989**.

	31/12/2024	31/12/2023
Patrimonio	M\$	M\$
Capital emitido	2.854.477	2.855.477
Ganancias (pérdidas) acumuladas	1.960.165	-2.121.629
Otras reservas	1.602.178	1.602.178
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	6.416.820	2.335.026

Tabla 34: Patrimonio Andacor S.A.

El pago de dividendos por acción durante los últimos años ha sido de:

Ejercicio:	2008	\$	69,16
	2009	\$	137,47
	2010	\$	0
	2011	\$	10,22
	2012	\$	0
	2013	\$	258,90
	2014	\$	39,76
	2015	\$	27,14
	2016	\$	70,54
	2017	\$	182,83
	2018	\$	125,20
	2019	\$	0
	2020	\$	0
	2021	\$	0
	2022	\$	133,38

Tabla 35: Pago histórico dividendos.

10. POLÍTICA DE DIVIDENDOS

La administración piensa seguir pagando, cada año, un 30% de las utilidades del ejercicio como dividendo mínimo obligatorio y, en la medida que lo permitan los flujos de caja y las necesidades de la empresa, procurar repartir dividendos provisorios como anticipo de las anteriores.

11. TRANSACCIONES DE ACCIONES

AÑO	Nº ACCIONES	MONTO TOTAL TRANSADO (M\$)	PRECIO PROMEDIO
1999	387	180	\$ 465
2001	11.887	10.116	\$ 851
2006	1.724	1.895	\$ 1.099
2007	193 (*)	-	-
2013	7.033	28.132	\$ 4.000
2014	3.658	16.095	\$ 4.400
2018	1.163	4.652	\$ 4.000
2019	42.918(**)	10.656	\$4.000
2020	387	1.451	\$3.750
2021	785.731(***)	1.999.685	\$2.545
2022	3126(**)	-	-

Tabla 36: Transacciones de Acciones.

(*): Traspaso correspondiente a 193 acciones de Santiago Corredores de Bolsa Ltda. a Santander Investment S.A. No informa valor de la transacción.

(**): Traspasos entre sociedades y/o personas sin constituir venta.

(***): Corresponde a aumento de capital de marzo de 2021.

Años 2000, 2002, 2003, 2004, 2005, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2015, 2016, 2017, 2023 y 2024 no hubo transacciones de acciones.

12. INFORMACIÓN SOBRE HECHOS RELEVANTES O ESENCIALES

1) Con fecha 2 de enero del 2024, mediante hecho esencial enviado a la Comisión para el Mercado Financiero, se informó lo siguiente: En sesión de directorio celebrada el 28 de diciembre de 2023, se citó a Junta Extraordinaria de Accionistas de la sociedad Andacor S.A., a celebrarse el día martes 30 de enero de 2024 a las 9:00 am, en las oficinas de la Sociedad ubicadas en Av. Pdte. Kennedy 9070, oficina 802, comuna de Vitacura, Santiago y mediante plataforma de videoconferencia, a fin de tratar las siguientes materias:

- Informar sobre el estado del negocio;
- Explicar detalladamente la situación financiera de la sociedad;
- Aprobar créditos con partes no relacionadas y sus eventuales garantías.

2) Con fecha 31 de enero de 2024, mediante hecho esencial enviado a la Comisión para el Mercado Financiero, se informó lo siguiente: Que en Junta Extraordinaria de Accionistas de la sociedad Andacor S.A. celebrada el 30 de enero de 2024, se informó sobre el estado del negocio, se explicó detalladamente la situación financiera de la sociedad y no se aprobaron los créditos ofrecidos por Asesorías e Inversiones Barolo Limitada por UF 81.509 y UF 94.015 y la constitución de una garantía hipotecaria sobre el Lote II, en los términos requeridos por este último. Asimismo, se comunicó que, la Sociedad se encuentra en estado de cesación de pagos.

3) Con fecha 5 de febrero de 2024, mediante hecho esencial enviado a la Comisión para el Mercado Financiero, se informó lo siguiente: el Directorio de Andacor S.A. acordó iniciar un Procedimiento Concursal de Reorganización Judicial de la Sociedad de acuerdo con la Ley N° 20.720. Esta determinación se fundamentó en la delicada situación financiera de la sociedad, el flujo de caja proyectado y la incapacidad de concretar el financiamiento propuesto en la Junta de Accionistas realizada el 30 de enero de 2024.

4) Con fecha 7 de febrero de 2024, mediante hecho esencial enviado a la Comisión para el Mercado Financiero, se informó lo siguiente: Se presentó solicitud de apertura de acuerdo de reorganización judicial de acuerdo con la Ley N° 20.720, con la asesoría y patrocinio del estudio Nelson Contador Abogados & Consultores. La causa se tramitó en el 20° Juzgado Civil de Santiago, Rol C-2054-2024.

5) Con fecha 28 de marzo de 2024, se comunicó en carácter de Hecho Esencial respecto de Andacor S.A., la renuncia presentada por el Gerente General de la Sociedad, Juan Cristóbal Fuentes Baraño, que se hizo efectiva el 19 de abril de 2024

6) Con fecha 5 de abril de 2024, se comunicó en carácter de Hecho Esencial respecto de Andacor S.A., la renuncia al cargo de director de la Sociedad presentada por don José Ignacio Morales Miranda, con efecto a contar del día 1 de abril de 2024. Asimismo, en dicha sesión el Directorio decidió designar a don José Ignacio Morales Miranda como Gerente General Interino de la Sociedad, en sustitución de don Juan Cristóbal Fuentes Baraño.

7) Con fecha 5 de abril de 2024, se comunicó en carácter de Hecho Esencial respecto de Andacor S.A., que en sesión ordinaria de Directorio celebrada el 28 de marzo de 2024, se acordó citar a Junta Ordinaria de Accionistas para el 13 de mayo de 2024 a las 17:00 horas, en las oficinas de la Sociedad. Se informó que la fecha de citación se acordó atendido el atraso en la divulgación de los Estados Financieros anuales.

8) Con fecha 25 de abril de 2024, se comunicó en carácter de Hecho Esencial respecto de Andacor S.A., que el 19 de abril de 2024 se presentó la Propuesta de Acuerdo de Reorganización Judicial de Andacor S.A. ante el 20° Juzgado Civil de Santiago, en causa rol C-2054-2024.

9) Con fecha 3 de mayo de 2024, se comunicó en carácter de Hecho Esencial respecto de Andacor S.A., que en sesión extraordinaria de Directorio celebrada el 2 de mayo de 2024, el Directorio acordó modificar la fecha de convocatoria para la Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad. La nueva fecha establecida fue el día lunes 27 de mayo de 2024 a las 17:00 en las oficinas de la Sociedad. La modificación de la fecha originalmente fijada para el día lunes 13 de mayo de 2024, respondió a la necesidad de adecuar el calendario debido a la aún pendiente divulgación de los Estados Financieros anuales.

10) Con fecha 3 de mayo, se comunicó a la CMF en carácter de Hecho Esencial respecto de Andacor S.A. que, en sesión extraordinaria de Directorio celebrada el día 2 de mayo de 2024 y en conformidad a lo dispuesto en el artículo 32 de la Ley 18.046, se designó a don Richard Leatherbee Gazitúa como director reemplazante de don José Ignacio Morales Miranda, hasta que la próxima Junta Ordinaria de Accionistas renueve totalmente el Directorio de la Sociedad.

11) Con fecha 3 de mayo, se comunicó a la CMF en carácter de Hecho Esencial respecto de Andacor S.A. que, en sesión de Directorio llevada a cabo el 2 de mayo de 2024, se acordó modificar la fecha de la Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, estableciendo nueva fecha para el 27 de mayo de 2024 a las 17:00 en las oficinas de la Sociedad. Ello debido a la demora experimentada en el análisis de los Estados Financieros por parte de los auditores externos y la administración de la Sociedad, en el contexto del Procedimiento de Reorganización Judicial.

12) Con fecha 24 de mayo de 2024, se comunicó en carácter de Hecho Esencial respecto de Andacor S.A., la modificación de la fecha programada para la Junta Ordinaria de Accionistas del día 27 de mayo de 2024, debido a la demora en la finalización de los Estados Financieros auditados. La nueva fecha establecida fue el lunes 17 de junio de 2024 a las 17:00 hrs. en las oficinas de la Sociedad.

13) Con fecha 27 de mayo de 2024, se comunicó en carácter de Hecho Esencial respecto de Andacor S.A., que el 13 de mayo de 2024 la Sociedad fue notificada de una demanda presentada por doña Anita Leatherbee y otros en contra de Andacor S.A., Michael Leatherbee, Juan Cristóbal Fuentes y Asesorías e Inversiones Barolo Limitada, en la que solicita se declare la nulidad absoluta del contrato de mutuo e hipoteca suscrito con fecha 15 de diciembre de 2023 entre Asesorías e Inversiones Barolo Limitada y Andacor S.A. La causa se tramita en el 27° Juzgado Civil de Santiago bajo el rol C- 7652-2024.

14) Con fecha 3 de junio de 2024, se comunicó en carácter de Hecho Esencial respecto de Andacor S.A., que en sesión de Directorio celebrada el 30 de mayo de 2024, se acordó citar a Junta Extraordinaria de Accionistas a celebrarse el jueves 13 de junio de 2024 a las 10:30 horas, en las oficinas de la Sociedad a fin de tratar la ratificación de garantías hipotecarias otorgadas por la Sociedad.

15) Con fecha 10 de junio de 2024, se comunicó en carácter de Hecho Esencial respecto de Andacor S.A., que con esa misma fecha, Andacor S.A. recibió una carta de intención no vinculante de Mountain Capital Partners (“MCP”),

24 por medio de la cual manifestó su interés en realizar un aporte de capital por la suma de hasta \$6.000.000.000, teniendo como base una valorización de la empresa de \$8.000.000.000, para transformarse de esta manera en accionista controlador de Andacor S.A. El interés de MCP se encuentra sujeto, entre otras condiciones, a la aprobación del acuerdo de reorganización de la Sociedad y al resultado satisfactorio de un proceso de due diligence.

16) Con fecha 14 de junio de 2024, se comunicó en carácter de Hecho Esencial respecto de Andacor S.A., que en Junta Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada el 13 de junio de 2024, se acordó ratificar garantías hipotecarias otorgadas por la Sociedad a favor de Banco Estado sobre el lote P3, del Banco de Chile sobre el lote P5, de Compañía de Seguros de Crédito Continental S.A. sobre el lote P6 y de Asesorías e Inversiones Barolo Limitada sobre el lote Ib’.

17) Con fecha 18 de junio de 2024, se comunicó en carácter de Hecho Esencial respecto de Andacor S.A., que en Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada el 17 de junio de 2024, la administración expuso la gestión principales logros del año 2023 y sus desafíos para 2024. A su vez, se adoptaron los siguientes acuerdos:

- Posponer el pronunciamiento respecto a la Memoria, Balance General y Estados Financieros y el informe de los auditores externos correspondientes al ejercicio comercial del año 2023, hasta el término del nuevo plazo otorgado por el Directorio a la administración para finalizar la auditoría por parte de Deloitte Auditores Consultores.
- Elegir un nuevo Directorio compuesto por don Michael Leatherbee Grant, don José Ignacio Jiménez Parada, don Guillermo Court Acevedo, don Patricio Enrique Ulloa Maturana, y don René Luis Núñez Ávila para los ejercicios de los años 2024, 2025 y 2026.
- Determinar la remuneración de los directores para el ejercicio 2024 y se tomó conocimiento de los gastos incurridos durante el ejercicio del año 2023.
- Se acordó que las publicaciones sociales se efectúen en el diario electrónico “El Mostrador”.
- Se dio cuenta de la marcha de los negocios sociales y se trataron las demás materias propias de Junta Ordinaria de Accionistas.

18) Con fecha 21 de junio de 2024, se comunicó en carácter de Hecho Esencial respecto de Andacor S.A., que en sesión extraordinaria de Directorio celebrada el 19 de junio de 2024, se acordó entregar información de la Sociedad a Mountain Capital Partners (“MCP”) para la realización de un due diligence, sujeto a la firma de un acuerdo de confidencialidad que establezca los debidos resguardos.

19) Con fecha 27 de junio de 2024, se comunicó en carácter de Hecho Esencial respecto de Andacor S.A., que en junta deliberativa celebrada el 26 de junio, en el marco del procedimiento de reorganización judicial de Andacor S.A., sustanciado ante el 20° Juzgado Civil de Santiago en causa rol C-2054-2024, los acreedores de la Sociedad aprobaron el plan de reorganización propuesto por Andacor. Dicho plan contempla, entre otros compromisos, el pago del 100% de los créditos de los acreedores, eventos de desembolsos extraordinarios y un plan de fortalecimiento patrimonial para estabilizar los flujos de la Sociedad y materializar inversiones, todo ello en los términos del referido acuerdo.

20) Con fecha 18 de julio de 2024, se comunicó en carácter de Hecho Esencial respecto de Andacor S.A., que en sesión ordinaria de Directorio de la Sociedad celebrada el 17 de julio de 2024, se aprobó el balance y estados financieros al 31 de diciembre de 2023 preparados por la Administración y el borrador de la opinión de auditoría elaborada por los auditores Deloitte Auditores y Consultores. En razón de lo anterior, se acordó convocar a los accionistas a Junta Extraordinaria a realizarse el día 5 de agosto de 2024 a las 17:00 hrs., en las oficinas de la Sociedad, para aprobar la Memoria, Balance General, Estados Financieros y sus correspondientes notas y dictamen de los auditores externos; distribución de dividendos y designación de los auditores externos para el ejercicio 2024.

21) Con fecha 6 de agosto de 2024, se comunicó en carácter de Hecho Esencial respecto de Andacor S.A., que en Junta Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada el 5 de agosto de 2024, se adoptaron los siguientes acuerdos:

- Aprobar el Balance General, Estados Financieros y el Informe de los Auditores Externos correspondiente al ejercicio fiscal del año 2023.
- No distribuir dividendos.
- Designar como auditores externos para el ejercicio 2024 a la firma auditora ACYSS AUDITORES CONSULTORES LTDA. (ECOVIS Chile).
- Asimismo, la Memoria anual 2023 se entregó a los accionistas durante la reunión y deberá ser sometida a aprobación en la próxima junta de accionistas de la Sociedad.

22) Con fecha 28 de noviembre se comunicó en carácter de Hecho Esencial, respecto de Andacor S.A., que en sesión de Directorio de la Sociedad celebrada con esa misma fecha, don Michael Gerald Leatherbee Grant presentó su renuncia al cargo de Presidente y director de Andacor S.A. En su reemplazo, el Directorio acordó designar al director don José Ignacio Jiménez Parada como Presidente y a don Raimundo Ducci Boetsch como director reemplazante de don Michael Gerald Leatherbee Grant, hasta que la próxima Junta Ordinaria de Accionistas renueve totalmente el Directorio

13. HECHOS POSTERIORES

1. Multa Comisión para el Mercado Financiero (CMF)

Con fecha 06 de marzo de 2025 se notificó por la Unidad de Investigación de la Comisión para el Mercado Financiero una infracción a la obligación de entrega de información continua de acuerdo a lo dispuesto en la Norma de Carácter General (NCG) N° 30. Lo anterior, por no haber enviado la información financiera correspondiente al trimestre de marzo de 2024, dentro de los plazos previstos en la NCG N° 30. El monto de la multa, en de 150 Unidades de Fomento.

2. Juicio Laboral, Rol M-4110-2024, 1° Juzgado del Trabajo de Santiago, caratulado “Pérez con Flores y otra.”

Con fecha 13 de marzo de 2025, la demandada principal llegó a acuerdo con la demandante mediante un Avenimiento por lo que esta causa se encuentra terminada.

14. INFORMACIÓN RELATIVA A CAMBIOS CONTABLES

²⁶ A partir de los estados financieros al 31 de diciembre de 2010, estos son preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y normas emitidas por la Comisión para el Mercado financiero.

15. SÍNTESIS DE COMENTARIOS Y PROPOSICIONES DE ACCIONISTAS

No hubo.

16. INFORMES FINANCIEROS

16.1 Balance, Estado de Resultado, Estado de Flujo Efectivo

Ver Balance y Estados Financieros adjuntos en Item 21.

16.2 Análisis Razonado de los Estados Financieros

Las principales tendencias en los Estados Financieros en los últimos dos años son:

Indicadores	31/12/24	31/12/23
Liquidez		
Liquidez corriente	1.09	0.22
Razón ácida	0.87	0.15

Indicadores	31/12/24	31/12/23
Endeudamiento		
Deuda corto plazo (corriente)/deuda total	51.6%	70.3%
Deuda largo plazo (no corriente)/deuda total	48.4%	29.7%
Razón de endeudamiento	4,50	12,22

Tabla 37: Análisis Razonado de los Estados Financieros.

16.3 Estados de Resultados Consolidados

		1/1/2024	1/1/2023
		12/31/2024	12/31/2023
	Nota	M\$	M\$
Ingresos de actividades	22	24,873,043	11,136,096
Costo de ventas	23	(14,422,747)	(10,465,426)
Resultado bruto		10,450,296	670,670
Otros ingresos por intereses	25	312,625	492,025
Gastos de administración	24	(3,265,011)	(3,254,078)
Otros gastos por función		-	-
Ingresos financieros	26	223,315	49,749
Costos financieros	27	(1,755,785)	(1,611,039)
Diferencias de cambio	28	(482,689)	(223,857)
Resultado antes de impuestos		5,482,751	(3,876,530)
Gasto por impuesto	11	(1,302,549)	1,040,062
Resultados procedentes de operaciones continuadas		4,180,202	(2,836,468)
RESULTADO DEL EJERCICIO		4,180,202	(2,836,468)
Resultados atribuible a los propietarios de la controladora		4,109,023	(2,708,427)
Resultados atribuible a participaciones no controladoras		71,179	(128,041)
RESULTADO		4,180,202	(2,836,468)
<u>Resultado por acción</u>			
Resultado por acción básica en operaciones continuadas		#REF!	#REF!
Resultados por acción básica en operaciones descontinuadas		-	-
Resultado por acción básica		#REF!	#REF!
<u>Estado de resultado integral</u>			
Resultado		4,180,202	(2,836,468)
Resultado integral		4,180,202	(2,836,468)
Resultado integral atribuible a propietarios		4,109,023	(2,708,427)
Resultado integral atribuible a participaciones no controlado		71,179	(128,041)
Resultado integral total		4,180,202	(2,836,468)

16.4 Otros Generales

No hay.

16.5 Publicación de Estados Financieros

El Directorio publicará los estados financieros con todas sus notas explicativas y con el informe de los auditores externos sin salvedades el día 31 de Marzo de 2025. Los Estados Financieros completos pueden ser consultados en la Comisión para el Mercado Financiero, durante los quince días anteriores a la fecha señalada para la Junta de Accionistas, o en las oficinas de la Sociedad o directamente en el enlace habilitado en la página web de la compañía www.elcolorado.cl.

16.6 Valores Libros y Valores Económicos

A la fecha de transición a las NIIF, la sociedad ha valorizado ciertos bienes del activo fijo a su valor justo y ha utilizado este valor como costo atribuido. El efecto de la revaluación se presenta acreditado en el patrimonio bajo el ítem Otras reservas varias. La metodología general aplicada para determinar el valor justo de los activos fijos, a diciembre de 2008, es aquella conocida como “Flujos Futuros Descontados”, cuyo estudio y análisis fue realizado por asesores externos. De este modo el ítem de Propiedad, planta y equipo al 01 de enero de 2019 ascendió a MM\$3.894 en reemplazo de los MM\$2.684. Al 31 de diciembre de 2014 se efectuó un Test de deterioro sin verse modificado el patrimonio por dicho concepto. El monto al 31 de Diciembre de 2023 es MM \$2.335.

17. DESIGNACIÓN DE AUDITOR INDEPENDIENTE Y DIARIO PARA CITACIONES

En Junta Extraordinaria de Accionistas celebrada con fecha 6 de agosto de 2024, se designó a ECOVIS como auditores externos de la Sociedad y al diario El Mostrador como periódico en el cual la Sociedad debe realizar las publicaciones legales que correspondan.

Los valores de la auditoría en los ejercicios 2024 y 2023 fueron los siguientes:

	2024	2023
Valor Auditoría	108.903	55.073

18. ESTADOS FINANCIEROS, BALANCE GENERAL, ESTADO DE RESULTADOS, ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICIÓN FINANCIERA, ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Se adjuntan los Estados Financieros Consolidados auditados por el período 2024 comparativo con el período 2023.

19. DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

Los directores de Andacor S.A. y su Gerente General, firmantes de esta declaración se hacen responsables bajo juramento de la veracidad de la información presentada en los estados financieros al 31 de diciembre de 2024, en cumplimiento de la Norma de Carácter General N° 30 de la Comisión para el Mercado Financiero.

DocuSign Envelope ID: CA8323D7-315A-44DD-BCB6-4A241FB28E4E



Santiago, 27 de marzo de 2025

DECLARACION JURADA DE RESPONSABILIDAD AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 ANDACOR S.A.

RUT : 91.400.000-9
RAZON SOCIAL : ANDACOR S.A.

En sesión de Directorio celebrado con fecha 27 de marzo de 2025, los firmantes se declaran responsables respecto de la veracidad de la información incorporada en el presente informe referido al ejercicio comprendido entre el 01 de enero de 2024 al 31 de diciembre de 2024, de acuerdo al siguiente detalle:

Estados Financieros de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS) según se indica:

	CONSOLIDADO
Estado de Situación Financiera	X
Estado de Resultados Integrales	X
Estado de Cambios en el Patrimonio Neto	X
Notas Explicativas a los Estados Financieros	X
Análisis Razonado	X
Hechos Relevantes y Posteriores	X

NOMBRE	RUT	CARGO	FIRMA
José Ignacio Jiménez P.	12.094.337-5	Presidente Director	
Guillermo Court A.	6.977.034-7	Director	
Raimundo Ducci B.	16.017.314-9	Director	
José Ignacio Morales M.	9.743.042-k	Gerente General	

20. INFORME DE LOS AUDITORES EXTERNOS: ANDACOR S.A. – EMPAPA S.A. – ESCUELA EL COLORADO SPA - ANDACOR RESTAURANTES SPA - INMOBILIARIA GRAN PARADOR - CENTRO DE MONTAÑA VOLCÁN VILLARRICA SPA - TURÍSTICA VOLCÁN OSORNO S.A.

Chile



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES REFERIDO A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023

Señores
Presidente, Directores y Accionistas
Andacor S.A. y Subsidiarias

Opinión

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros consolidados de **Andacor S.A. y Subsidiarias** que comprenden los estados de situación financiera consolidados al 31 de diciembre de 2024 y 2023 y los correspondientes estados de resultados integrales consolidados, de cambios en el patrimonio consolidados y de flujos de efectivo consolidados por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros consolidados.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de **Andacor S.A. y Subsidiarias** al 31 de diciembre de 2024 y 2023, y los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Base para la opinión

Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile. Nuestras responsabilidades de acuerdo con tales normas se describen, posteriormente, en los párrafos bajo la sección "Responsabilidades del auditor por la auditoría de los estados financieros consolidados" del presente informe. De acuerdo con los requerimientos éticos pertinentes para nuestras auditorías de los estados financieros consolidados se nos requiere ser independientes de **Andacor S.A. y Subsidiarias** y cumplir con las demás responsabilidades éticas de acuerdo con tales requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

Responsabilidades de la Administración por los estados financieros consolidados

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

Al preparar los estados financieros consolidados, la Administración es requerida que evalúe si existen hechos o circunstancias, que, considerados como un todo, originen una duda sustancial acerca de la capacidad de **Andacor S.A. y Subsidiarias** para continuar como una empresa en marcha por el período establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera - Contables

ECOVIS Chile, Santiago Cerro el Plomo 5931 Of. 102 Las Condes - Phone: (562) 2699 0320 E-Mail: santiago@ecovis.com.
ECOVIS International tax advisors accountants auditors lawyers in Argentina, CHILE ia, Austria, Belarus, Belgium, Brazil, Bulgaria, China, Chile, Croatia, Cyprus, Czech Republic, Denmark, Finland, France, Germany, Great Britain, Hong Kong, Hungary, India, Indonesia, Ireland, Italy, Japan, Republic of Korea, Latvia, Liechtenstein, Lithuania, Luxembourg, Republic of Macedonia, Malaysia, Malta, Mexico, Netherlands, Norway, Panama, Paraguay, Poland, Portugal, Qatar, Romania, Russia, Republic of Serbia, Singapore, Slovak Republic, Slovenia, Spain, Sweden, Switzerland, Tunisia, Turkey, Ukraine, Uruguay, USA (associated partners) and Vietnam.
ECOVIS International is a Swiss association. Each Member Firm is an independent legal entity in its own country and is only liable for its own acts or omissions, not those of any other entity. ECOVIS Chile is the Chilean Member Firm of ECOVIS International

Otros asuntos – auditor predecesor

El estado de situación financiera de Andacor S.A. y Subsidiarias, al 31 de diciembre de 2023, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, fueron auditados por otros auditores, en cuyo informe de fecha 17 de julio de 2024, expresaron una opinión sin modificaciones sobre esos estados financieros auditados

Responsabilidades del auditor por la auditoría de los estados financieros consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados como un todo, están exentos de representaciones incorrectas significativas, debido a fraude o error, y emitir un informe del auditor que incluya nuestra opinión. Una seguridad razonable es un alto, pero no absoluto, nivel de seguridad y, por lo tanto, no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con *Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile* siempre detectará una representación incorrecta significativa cuando ésta exista. El riesgo de no detectar una representación incorrecta significativa debido a fraude es mayor que el riesgo de no detectar una representación incorrecta significativa debido a un error, ya que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones intencionales, ocultamiento, representaciones inadecuadas o hacer caso omiso de los controles por parte de la Administración. Una representación incorrecta se considera significativa sí, individualmente, o en su sumatoria, éstas podrían influir el juicio que un usuario razonable realiza a base de estos estados financieros.

Como parte de una auditoría realizada de acuerdo con *Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile*, nosotros:

- Ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos nuestro escepticismo profesional durante toda la auditoría.
- Identificamos y evaluamos los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros consolidados, ya sea, debido a fraude o error, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría en respuesta a tales riesgos. Tales procedimientos incluyen el examen, a base de pruebas, de la evidencia con respecto a los montos y revelaciones en los estados financieros consolidados.
- Obtenemos un entendimiento del control interno pertinente para una auditoría con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero sin el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de Andacor S.A. y Subsidiarias. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión.
- Evaluamos lo apropiado que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración, así como evaluamos lo apropiado de la presentación general de los estados financieros consolidados.
- Concluimos si a nuestro juicio existen hechos o circunstancias, que, considerados como un todo, originen una duda sustancial acerca de la capacidad de Andacor S.A. y Subsidiarias para continuar como una empresa en marcha por un periodo de tiempo razonable.

Chile



Se nos requiere comunicar a los responsables del Gobierno Corporativo, entre otros asuntos, la oportunidad y el alcance planificados de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo, cualquier deficiencia significativa y debilidad importante del control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

ECOVIS CHILE - ACYSS AUDITORES CONSULTORES LTDA.

Santiago, 27 de marzo de 2025

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "AGM", enclosed within a large, hand-drawn blue oval.

Andrés García Mollenhauer
Socio

ECOVIS Chile, Santiago Cerro el Plomo 5931 Of. 102 Las Condes - Phone: (562) 2699 0320 E-Mail: santiago@ecovis.com.
ECOVIS International tax advisors accountants auditors lawyers in Argentina, CHILE ia, Austria, Belarus, Belgium, Brazil, Bulgaria, China, Chile, Croatia, Cyprus, Czech Republic, Denmark, Finland, France, Germany, Great Britain, Hong Kong, Hungary, India, Indonesia, Ireland, Italy, Japan, Republic of Korea, Latvia, Liechtenstein, Lithuania, Luxembourg, Republic of Macedonia, Malaysia, Malta, Mexico, Netherlands, Norway, Panama, Paraguay, Poland, Portugal, Qatar, Romania, Russia, Republic of Serbia, Singapore, Slovak Republic, Slovenia, Spain, Sweden, Switzerland, Tunisia, Turkey, Ukraine, Uruguay, USA (associated partners) and Vietnam.
ECOVIS International is a Swiss association. Each Member Firm is an independent legal entity in its own country and is only liable for its own acts or omissions, not those of any other entity. ECOVIS Chile is the Chilean Member Firm of ECOVIS International



Andacor

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AL
31 DE DICIEMBRE DEL **2024**