# INVERNOVA S.A.

## ANALISIS RAZONADO

Invernova S.A. es una sociedad de inversiones cuyo resultado al 31 de marzo de 2017 es una utilidad que asciende a M$ 3.874.

Al 31 de marzo de 2017, la sociedad conserva tres activos y prácticamente no tiene pasivos. Los activos son Inversiones en pactos y depósitos a plazo, participación del 30% en Inmobiliaria e Inversiones Lampa S.A. e Inversiones Lampa II S.A. y cuentas por cobrar a esas coligadas.

En asociación con Inmobiliaria Brotec-Icafal Limitada, nuestra coligada Inversiones Lampa II S.A. con idénticas participaciones, participan en Inmobiliaria Lampa Oriente S.A. y Constructora Lampa Oriente S.A. con el fin de desarrollar, construir y vender un proyecto inmobiliario en terrenos ubicados en Lampa.

En el año 2008, Invernova S.A. a través de su coligada enajenó dichos terrenos a Inmobiliaria Lampa Oriente S.A. producto de lo cual se reconoció un resultado no realizado por $ 2.401 millones. Dado que Invernova S.A. es accionista en un 30% de Inversiones Lampa II S.A., y a través de ella participa en Inmobiliaria Lampa Oriente S.A. Invernova S.A. tiene indirectamente un 15% de participación sobre el terreno enajenado. Posteriormente, en la medida que Inmobiliaria Lampa Oriente S.A. venda formalmente estos terrenos a terceros -en lotes o en viviendas- Inversiones Lampa II S.A., se reconoce el resultado a través de su participación e Invernova "realiza" el resultado provisionado. Al 31 de marzo de 2017, se ha enajenado un 29,4 % de este terreno, por lo cual Invernova S.A. reconoció ingresos por M$ 3.579 en el primer trimestre de 2017.

Actualmente, el proyecto Chicauma Ciudad Parque está en fase de construcción y venta de las primeras etapas.

### Análisis de riesgo de mercado

El principal activo de la Sociedad es una inversión en una inmobiliaria, por lo cual la compañía no está expuesta a riesgos propios, sino al que enfrenta esta coligada, dichos riesgos no han cambiado con respecto al período anterior.

### Valores libros y valores económicos y/o de mercado de los principales activos

Los activos de la sociedad se valorizan a su valor patrimonial proporcional de acuerdo a principios y normas contables. El valor libro de la acción de Invernova es de $ 8,08 al 31 de marzo de 2017, en tanto que su valor bursátil a la misma fecha es de $ 5,0. En cuanto al valor económico de la acción, aun cuando es difícil de determinar, se estima que éste es superior al valor libro, por cuanto existe una provisión en el pasivo llamada "resultado no realizado" por $ 1.696 millones que se irá realizando en la medida que Inmobiliaria Lampa Oriente S.A. venda las viviendas construidas sobre el terreno donde se desarrolla el proyecto inmobiliario.

## Composición de los flujos

Los flujos que espera generar Invernova S.A. provendrán de la venta de los activos de sus filiales, de la devolución de las cuentas corrientes de sus coligadas y de los dividendos que estas mismas repartan.

## Índices Financieros

| Índices Financieros | 31/03/2017 | 31/12/2016 | 31/03/2016 | 31/12/2015 |
|---|---|---|---|---|
| Liquidez | 4,48 | 4,71 | 3,18 | 3,45 |
| Razón Acida | 4,48 | 4,71 | 3,18 | 3,45 |
| Razón Endeudamiento | 3,49% | 3,41% | 5,98% | 5,71% |
| Deuda Corriente | 100% | 100% | 100% | 100% |
| Deuda No Corriente Exigible | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Deuda Total Exigible | 10,62% | 10,38% | 15,45% | 14,65% |
| Cobertura Gastos Financieros | -- | -- | -- | -- |
| Activo total (M$) | 7.676.743 | 7.673.021 | 7.458.735 | 7.423.715 |
| Pasivo Corriente | 201.481 | 196.893 | 321.542 | 305.206 |
| Pasivo No Corriente exigible | -- | -- | -- | -- |
| Patrimonio (M$) | 5.779.645 | 5.776.933 | 5.376.999 | 5.341.073 |
| Gastos Financieros (M$) | -- | -- | -- | -- |
| (Pérdida) Utilidad del periodo (M$) | 3.874 | 625.488 | 51.322 | 970.387 |
| Rentabilidad del Patrimonio | 0,07% | 10,83% | 0,95% | 18,17% |
| Rentabilidad del Activo | 0,05% | 8,15% | 0,69% | 13,07% |
| Rentabilidad por acción ($) | 0,01 | 0,87 | 0,07 | 1,36 |
| Valor libro acción ($) | 8,08 | 8,08 | 7,52 | 7,47 |

## Comparación de Índices

### a) Liquidez Corriente

El índice corriente se disminuye en relación con el período anterior, debido a que los activos corrientes disminuyeron respecto a diciembre de 2016. La disminución de activos tiene su origen en el financiamiento de las operaciones normales.

### b) Razón de endeudamiento

Esta Sociedad al 31 de marzo de 2017, no posee pasivos financieros y prácticamente no mantiene deudas. Sin embargo este indicador aumenta levemente respecto al 31 de diciembre de 2016, debido a un leve aumento de los pasivos corrientes por provisiones de servicios recibidos de terceros.

**c) Razón Deuda total/ Activo total**

La Sociedad no posee pasivos financieros.

**d) Rentabilidad de activos, patrimonio y acción**

La rentabilidad del patrimonio, del activo y de la acción baja significativamente, debido a los resultados negativos obtenidos por nuestras asociadas indirectas, Inmobiliaria Lampa Oriente S.A y Constructora Lampa Oriente S.A.

Los ingresos del período se originan por el reconocimiento de M$ 3.579 por la realización de la utilidad en la venta de terrenos efectuada el año 2008 y que Invernova S.A. tiene contabilizada como "provisiones por utilidad no realizada". Además de lo anterior, se reconocen intereses ganados provenientes de las inversiones que mantiene la Sociedad en instrumentos financieros por M$ 8.497 y los reajustes positivos provenientes de las cuentas por cobrar que mantiene con empresas relacionadas en unidades de fomento por un monto de M$ 17.390.

Asimismo se reconocieron ganancias derivadas de los impuestos diferidos por M$ 17.929.

Finalmente, se devengó una pérdida contable de M$ 6.289 principalmente por la participación en su asociada Inversiones Lampa II S.A. quien posee un 50% de Inmobiliaria Lampa Oriente S.A. y 50% de Constructora Lampa Oriente S.A. las cuales presentaron pérdidas por MM$ 75.906 y ganancias por MM$ 62.914 respectivamente. Las sociedades operativas Constructora Lampa Oriente S.A. e Inmobiliaria Lampa Oriente S.A. se encuentran en desarrollo del proyecto Chicauma.

Complementando lo anterior, la Sociedad incurrió en gastos de administración que ascendieron a M$ 37.232 para el período de tres meses terminado el 31 de marzo de 2017.