INVERNOVA S.A.

ANALISIS RAZONADO

Invernova S.A. es una sociedad de inversiones cuyo resultado al 30 de junio de 2013 es una utilidad del periodo que asciende a M$ 44.697.

Al 30 de junio de 2013, 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 Inmobiliaria e Inversiones Lampa S.A. con idénticas participaciones, constituyeron Inmobiliaria Lampa Oriente S.A. y Constructora Lampa Oriente S.A. con el fin de desarrollar, construir y vender un proyecto inmobiliario en los terrenos ubicados en Lampa.

Durante el año 2008, fue traspasado el terreno a Inmobiliaria Lampa Oriente S.A. transacción que generó en ese año una utilidad en Invernova de $2.611 millones contabilizada a través del reconocimiento de las utilidades devengadas por la participación mantenida en Inmobiliaria e Inversiones Lampa S.A. y la provisión del resultado no realizado en la venta del terreno ubicado en Lampa.

Actualmente, el proyecto está en fase de construcción de la primera etapa, denominada Chicauma, y en proceso de preventa de las viviendas.

Invernova S.A., reconoce un resultado no realizado por $ 2.401 millones, ya que es accionista de un 30% de Inversiones Lampa II S.A., y a través de ella participa en Inmobiliaria Lampa Oriente S.A. En consecuencia aún mantiene indirectamente un 15% de participación sobre el terreno enajenado. Posteriormente, cuando Inmobiliaria Lampa Oriente S.A. venda estos terrenos a terceros -en lotes o en viviendas- Inversiones Lampa II S.A., reconocerá el resultado a través de su participación e Invernova "realizará" el resultado provisionado.

Análisis de riesgo de mercado

Esta Sociedad tal como se mencionaba anteriormente su principal activo es una inversión en una inmobiliaria, por lo cual la compañía no está expuesta a riesgos propios, sino al que enfrenta esta coligada, los que no han cambiado con respecto al periodo 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 $ 3,68 al 30 de junio de 2013, en tanto que su valor bursátil a la misma fecha es de $ 1,0. 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 $2.401 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.

Índices Financieros

Índices Financieros	30/06/2013	31/12/2012	31/12/2011
Liquidez	157,65	127,19	193,26
Razón Acida	157,65	127,19	193,26
Razón Endeudamiento	0,30%	0,44%	0,47%
Deuda Corriente	100%	100%	100%
Deuda No Corriente Exigible	0%	0%	0%
Deuda Total Exigible	0,33%	0,47%	0,49%
Cobertura Gastos Financieros			
Activo total (M$)	5.041.555	5.000.271	4.900.443
Pasivo Corriente	7.923	11.336	11.781
Pasivo No Corriente exigible	--	--	--
Patrimonio (M$)	2.632.168	2.587.471	2.485.747
Gastos Financieros (M$)	--	--	--
Utilidad (Pérdida) del periodo (M$)	44.697	(1.770)	(118.096)
Rentabilidad del Patrimonio	0,017	(0,001)	(0,050)
Rentabilidad del Activo	0,009	(0,000)	(0,020)
Rentabilidad por acción ($)	0,063	(0,002)	(0,170)
Valor libro acción	3,68	3,62	3,48

Comparación de Índices

a) Liquidez Corriente

El incremento de este índice, es debido a que durante el periodo 2013, disminuyó los pasivos corrientes por efecto de los pagos realizados durante el primer trimestre. Lo anterior se compensó con una disminución de nuestras inversiones financieras debido a que se liquidaron inversiones financieras para entregar financiamiento a la asociada Inversiones Lampa II S.A.

b) Razón de endeudamiento

Esta Sociedad al 30 de junio de 2013, no posee pasivos financieros y prácticamente no mantiene deudas.

c) Razón Deuda total/ Activo total

La Sociedad no posee pasivos financieros.

d) Rentabilidad de activos, patrimonio y acción

En el periodo se genera una utilidad originada principalmente en el reconocimiento de utilidades por M$ 146.715 desde su asociada Inversiones Lampa II S.A. quien posee un 50% de Constructora Lampa Oriente S.A. la cual presentó utilidades durante el periodo, la cual en parte es compensada con las pérdidas originadas en los ajustes realizados en la conversión de sus estados financieros a IFRS, pues sus principales pasivos se encuentran expresados en unidades de fomento y sus principales activos son terrenos que no corresponde revalorización. En el mismo periodo anterior, las sociedades operativas Constructora Lampa Oriente S.A. e Inmobiliaria Lampa Oriente S.A. se encuentran en desarrollo del proyecto Chicauma.

Adicionalmente la Sociedad mantiene inversiones financieras que entregaron una rentabilidad de M$ 35.359 durante el periodo, la cual disminuyó con respecto al año anterior producto que se mantiene un menor nivel de fondos invertidos.