INVERNOVA S.A.

ANALISIS RAZONADO

Invernova S.A. es una sociedad de inversiones cuyo resultado al 30 de junio de 2014 es una utilidad que asciende a M$ 296.228.

Al 30 de junio de 2014, 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.

Durante el año 2008, fue enajenado el terreno a Inmobiliaria Lampa Oriente S.A. producto de lo cual Invernova S.A., reconoció 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 formalmente 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. Durante el primer trimestre de 2014, se formalizó la enajenación de 16% de este terreno para desarrollo industrial, por lo cual Invernova S.A. reconoció ingresos por M$ 384.453 en sus resultados.

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

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, los que 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 $ 6,0 al 30 de junio de 2014, en tanto que su valor bursátil a la misma fecha es de $ 2,0. 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 $2.017 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	30/06/2014	31/12/2013	30/06/2013
Liquidez	7,35	3,48	157,65
Razón Acida	7,35	3,48	157,65
Razón Endeudamiento	2,33%	7,66%	0,30%
Deuda Corriente	100%	100%	100%
Deuda No Corriente Exigible	0%	0%	0%
Deuda Total Exigible	4,73%	11,59%	0,33%
Cobertura Gastos Financieros			
Activo total (M$)	6.419.038	6.826.915	5.851.300
Pasivo Corriente	100.056	314.873	7.923
Pasivo No Corriente exigible	--	-	-
Patrimonio (M$)	4.301.971	4.110.578	3.441.913
Gastos Financieros (M$)	--	--	--
Utilidad del periodo (M$)	296.228	1.096.838	44.697
Rentabilidad del Patrimonio	6,9%	26,7%	1,3%
Rentabilidad del Activo	4,6%	16,1%	0,8%
Rentabilidad por acción ($)	0,414	1,534	0,063
Valor libro acción ($)	6,018	5,750	4,815

Comparación de Índices

a) Liquidez Corriente

El aumento de este índice, es debido a que durante el primer semestre 2014, los pasivos disminuyeron por efecto del pago de dividendos a los accionistas. Por otra parte, las transferencias de fondos efectuados a Inversiones Lampa II SA para invertirlos en los proyectos de las empresas Lampa Oriente, compensan en parte el aumento del índice.

b) Razón de endeudamiento

Esta Sociedad al 30 de junio de 2014, no posee pasivos financieros y prácticamente no mantiene deudas. Sin embargo este indicador disminuye, dado que la provisión de dividendos del periodo es menor que la contabilizada en el ejercicio anterior.

c) Razón Deuda total/ Activo total

La Sociedad no posee pasivos financieros.

d) Rentabilidad de activos, patrimonio y acción

Los ingresos del periodo se originan principalmente por el reconocimiento de M$ 384.453 por la realización de la utilidad en la venta de terrenos efectuada el año 2008 y que Invernova S.A. tiene provisionada 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$ 20.881, los reajustes positivos provenientes de las cuentas por cobrar que mantiene con empresas relacionadas en unidades de fomento por un monto de M$ 126.865. Finalmente, se reconocieron ganancias derivadas de los impuestos diferidos por M$ 18.782.

En los que respecta a los costos y gastos, se devengó una pérdida de M$ 205.626 principalmente por la participación en su asociada Inversiones Lampa II S.A. quien posee un 50% de Inmobiliaria Lampa Oriente S.A. que presentó pérdidas durante el periodo y el 50% que posee en Constructora Lampa Oriente S.A. que mostró resultados positivos. Las sociedades operativas Constructora Lampa Oriente S.A. e Inmobiliaria Lampa Oriente S.A. se encuentran en desarrollo del proyecto Chicauma. Complementado lo anterior, la Sociedad incurrió en gastos de administración que ascendieron a M$ 49.127 para el período mencionado.