

INVERNOVA S.A.

ANALISIS RAZONADO

Invernova S.A. es una sociedad de inversiones cuyo resultado al 30 de septiembre de 2024 es una utilidad que asciende a M\$ 322.033.

Al 30 de septiembre de 2024, la sociedad conserva tres activos y prácticamente no tiene pasivos. Los activos son inversiones en Fondos Mutuos, participación del 30% en Inversiones Lampa II S.A. y cuentas por cobrar a esa coligada.

En asociación con Inmobiliaria BRICSA S.A., 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., reconocerá el resultado a través de su participación e Invernova "realizará" el resultado provisionado. Al 30 de septiembre de 2024, ha acumulado enajenaciones por un 49,74% de este terreno, por lo cual Invernova S.A. reconoció ingresos por M\$ 59.386 en 2024.

Composición de los flujos

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

Análisis de riesgo

El principal activo subyacente de la Sociedad es una inversión en un proyecto inmobiliario, por lo cual la compañía no está expuesta significativamente a riesgos propios, sino que principalmente al que enfrentan en dicho proyecto inmobiliario.

Respecto a los riesgos propios de la sociedad se encuentran explicados y sensibilizados en nota 19 de los estados financieros al 30 de septiembre de 2024.

Respecto al Proyecto Inmobiliario Chicauma en la comuna de Lampa que encabezan las asociadas indirectas Inmobiliaria Lampa Oriente S.A y Constructora Lampa Oriente S.A., los riesgos inmobiliarios identificados son:

- **Riesgo de liquidez:** Es mitigado periódicamente a través de la determinación anticipada de las necesidades de financiamiento, vitales para el desarrollo de los planes de inversión, financiamiento del capital de trabajo y cumplimiento de obligaciones financieras.
- **Riesgo de Crédito:** Está acotado, pues es una base de clientes que está atomizada y ninguno de ellos representa un porcentaje significativos de las ventas o de los saldos de clientes. Además, se mantiene una política de incobrables después de 3 años.
- **Riesgo de tasa de interés:** La política de la administración es acotar este riesgo de tasa de interés buscando tener la mayor parte de su deuda en tasa de interés fija, para evitar fluctuaciones de tasas variables.
- **Riesgo de tasa de cambio:** Dichas inmobiliarias no trabajan ni tienen activos ni pasivos significativos en moneda extranjera por lo cual no se tiene dicho riesgo.
- **Riesgos de cambios normativa tributaria:** La Ley N°21.420, publicada el 4 de febrero de 2022 elimina y reduce algunos incentivos tributarios a la industria inmobiliaria y cuyos cambios se empezaron a materializar desde el año 2023. Esos impactos de largo plazo están en permanente evaluación y no se estiman impactos en el corto plazo.

Por otra parte, Invernova S.A. participa con un integrante en el directorio de dichas asociadas inmobiliarias.

Índices Financieros

Índices Financieros	30/09/2024	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2023
Liquidez	7,72	11,92	8,66	11,75
Razón Acida (1)	7,52	11,92	8,66	11,75
Razón Endeudamiento (2)	1,98%	1,87%	3,97%	2,82%
Deuda Corriente	100%	100%	100%	100%
Deuda No Corriente Exigible (3)	N/A	N/A	N/A	N/A
Deuda Total Exigible	9,52%	8,92%	17,54%	12,52%
Cobertura Gastos Financieros	-	-	-	-
Activo Corriente (M\$)	954.380	1.425.164	2.332.450	2.185.853
Activo total (M\$)	7.734.569	7.733.668	8.315.041	8.074.703
Pasivo Corriente (M\$)	126.967	119.512	269.367	186.092
Pasivo No Corriente exigible (M\$) (3)	-	-	-	-
Patrimonio (M\$)	6.400.659	6.394.064	6.779.344	6.588.815
Gastos Financieros (M\$)	-	-	-	-
Utilidad del período/ejercicio (M\$)	322.032	312.612	824.408	552.224
Rentabilidad del Patrimonio	5,03%	4,89%	12,16%	8,38%
Rentabilidad del Activo	4,16%	4,04%	9,91%	6,84%
Rentabilidad por acción (\$)	0,45	0,44	1,15	0,77
Valor libro acción (\$)	8,95	8,94	9,48	9,22

(1) La sociedad no cuenta con inventarios

(2) Corresponde al pasivo corriente, dividido por el patrimonio total

(3) No existen pasivos exigibles no corrientes. El monto reflejado en los Estados Financieros corresponde a la provisión por utilidad no realizada, la que se ira reversando de acuerdo con las ventas a terceros.

Comparación de Índices

a) Liquidez Corriente

El índice corriente de 7, 72 veces disminuyó en un 11 % respecto al 31 de diciembre de 2023 (8,66 veces). Esto se debe a que parte de los fondos disponibles fueron destinados al pago de dividendos (M\$ 822.108) y el otorgamiento de préstamos a empresas relacionadas (M\$ 543.404), lo cual causó una importante disminución del activo corriente, pero que fue compensado por una leve disminución del pasivo corriente.

b) Razón de endeudamiento

Esta Sociedad al 30 de setiembre de 2024, 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

La rentabilidad del patrimonio, del activo y de la acción en este período fue positiva, debido a que las ganancias del período ascienden a M\$ 322.033 (M\$ 688.277 en el mismo período de 2023).

El detalle conceptual es el siguiente:

- Se registró una disminución del 48 % en la rentabilidad en la participación en las ganancias en las asociadas, generando una utilidad contable de M\$ 265.324, en comparación con los M\$ 486.171 obtenidos en el mismo período de 2023. Esta variación se debe principalmente a los mayores gastos financieros que presentaron sus asociadas indirectas Inmobiliaria Lampa Oriente S.A. y Constructora Lampa Oriente S.A. Durante el período, estas entidades presentaron una utilidad de M\$ 898.055 y una pérdida de M\$ 16.935, respectivamente.

Cabe destacar que las sociedades operativas, Constructora Lampa Oriente S.A. e Inmobiliaria Lampa Oriente S.A., están actualmente desarrollando el proyecto Chicauma.

- Los ingresos del período ascienden a M\$ 59.386 (M\$ 63.852 en mismo periodo de 2023), y corresponden al reconocimiento de la utilidad no realizada por la venta de terrenos detallada en nota 10 de los estados financieros y que Invernova S.A. tiene contabilizada como “provisiones por utilidad no realizada”.
- Se generaron ganancias por intereses de M\$ 82.902 (M\$ 206.148 en el mismo período de 2023) provenientes de las inversiones de la Sociedad en instrumentos financieros.

La disminución del 60% entre ambos períodos se explica por una combinación de la reducción en las tasas de interés y en el monto promedio invertido.

- También se han reconocido ganancias por reajustes provenientes de las cuentas por cobrar que posee con empresas relacionadas mantenidas en unidades de fomento por un monto de M\$ 18.314 (M\$ 19.730 en 2023).
- Además, se reconocieron ganancias por solicitud de pago provisional por utilidades absorbidas (PPUA) por M\$ 21.826 (M\$ 42.455 en 2023).
- La Sociedad incurrió en gastos de administración que ascendieron a M\$ 125.719 para el período al 30 de septiembre de 2024, cuya cifra para el mismo período de 2023 fue de M\$ 130.079.