

INVERNOVA S.A.
Estados Financieros Intermedios

INVERNOVA S. A.

ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
(Expresados en miles de pesos chilenos)
Correspondientes a los periodos terminados
al 30 de septiembre de 2012 y 2011

El presente documento consta de:

Estado intermedio de situación financiera.
Estado intermedio de resultados integrales.
Estado intermedio de cambios en el patrimonio neto.
Estado intermedio de flujo de efectivo.
Notas a los estados financieros intermedios.

INVERNOVA S.A.
Estados Financieros Intermedios

ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA CLASIFICADO

Al 30 de septiembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011
(Expresados en Miles de pesos)

ACTIVOS			
	Nota N°	30/09/2012 M\$	31/12/2011 M\$
Activos Corrientes:			
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	4	1.759.735	2.274.748
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes		711	2.031
Total Activos Corrientes		1.760.446	2.276.779
Activos No Corrientes:			
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, No Corriente	5	3.102.260	2.430.203
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	6	16	121
Activos por impuestos diferidos	8	226.636	193.340
Total Activos No Corrientes		3.328.912	2.623.664
TOTAL ACTIVOS		5.089.358	4.900.443
PASIVO Y PATRIMONIO NETO			
	Nota N°	30/09/2012 M\$	31/12/2011 M\$
Pasivos Corrientes:			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	9	5.530	6.688
Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas, Corriente	5	160.000	-
Pasivos por Impuestos corrientes		11	-
Otros pasivos no financieros corrientes	9	13.758	5.093
Total Pasivos Corrientes		179.299	11.781
Pasivos No Corrientes:			
Otras provisiones a largo plazo	10	2.403.642	2.402.915
Total Pasivos No Corrientes		2.403.642	2.402.915
Patrimonio Neto:			
Capital emitido	11	2.662.368	2.662.368
Otras reservas	11	62.676	62.676
Ganancias (pérdidas) acumuladas	11	(218.627)	(239.297)
Total Patrimonio Neto		2.506.417	2.485.747
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		5.089.358	4.900.443

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

INVERNOVA S.A.

Estados Financieros Intermedios

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN

Por los periodos de nueve y tres meses terminados a 30 de septiembre de 2012 y 2011
(Expresados en Miles de pesos)

	Nota N°	Por el periodo comprendido entre el			
		01/01/2012 30/09/2012 M\$	01/01/2011 30/09/2011 M\$	01/07/2012 30/09/2012 M\$	01/07/2011 30/09/2011 M\$
Ganancia (pérdida)					
Gastos de administración	12	(65.307)	(70.099)	(26.439)	(29.461)
Ingresos financieros		98.484	63.660	30.663	32.432
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	6	(73.966)	(163.457)	(1.160)	(58.468)
Resultado por unidades de reajuste		37.020	78.951	(4.814)	15.280
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		(3.769)	(90.945)	(1.750)	(40.217)
Gasto por impuestos a las ganancias	8	33.296	12.858	33.047	1.747
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas		29.527	(78.087)	31.297	(38.470)
Ganancia (pérdida)		29.527	(78.087)	31.297	(38.470)
Ganancia (pérdida), atribuible a					
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora		29.527	(78.087)	31.297	(38.470)
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras		-	-	-	-
Ganancia (pérdida)		29.527	(78.087)	31.297	(38.470)
Ganancia por acción:					
Ganancia por acción básica					
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas		0,00	0,00	0,00	0,00
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones discontinuadas		0,00	0,00	0,00	0,00
Ganancia (pérdida) por acción básica		0,00	0,00	0,00	0,00
Ganancias por acción diluidas					
Ganancias (pérdida) diluida por acción procedente de operaciones continuadas		0,00	0,00	0,00	0,00
Ganancias (pérdida) diluida por acción procedentes de operaciones discontinuadas		0,00	0,00	0,00	0,00
Ganancias (pérdida) diluida por acción		0,00	0,00	0,00	0,00
Estado de Resultado Integral					
Ganancia (pérdida)		29.527	(78.087)	31.297	(38.470)
Diferencias de cambio por conversión		-	-	-	-
Coberturas de flujo de efectivo		-	-	-	-
Impuesto a las ganancias relacionado con coberturas de flujo de efectivo		-	-	-	-
Resultado Integral total		29.527	(78.087)	31.297	(38.470)
Resultado Integral atribuible a:					
Resultado Integral atribuible a los propietarios de la controladora		29.527	(78.087)	31.297	(38.470)
Resultado Integral atribuible a participaciones no controladoras		-	-	-	-
Resultado Integral total		29.527	(78.087)	31.297	(38.470)

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

INVERNOVA S.A.
Estados Financieros Intermedios

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Expresados en Miles de pesos)

Por el periodo terminado al 30/09/2012:

	Capital emitido M\$ Nota 11	Otras reservas M\$ Nota 11	Ganancias (pérdidas) acumuladas M\$ Nota 11	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora M\$	Participaciones no controladoras M\$	Patrimonio total M\$
Saldo Inicial Periodo Actual 01/01/2012	2.662.368	62.676	(239.297)	2.485.747	-	2.485.747
Cambios en patrimonio						
Ganancia (pérdida)	-	-	29.527	29.527	-	29.527
Dividendos			(8.857)	(8.857)	-	(8.857)
Total de cambios en patrimonio	-	-	20.670	20.670	-	20.670
Saldo Final Periodo Actual 30/09/2012	2.662.368	62.676	(218.627)	2.506.417	-	2.506.417

Por el periodo terminado al 30/09/2011:

	Capital emitido M\$ Nota 11	Otras reservas M\$ Nota 11	Ganancias (pérdidas) acumuladas M\$ Nota 11	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora M\$	Participaciones no controladoras M\$	Patrimonio total M\$
Saldo Inicial Periodo Anterior 01/01/2011	2.662.368	62.676	(135.020)	2.590.024	-	2.590.024
Cambios en patrimonio						
Ganancia (pérdida)	-	-	(78.087)	(78.087)	-	(78.087)
Total de cambios en patrimonio	-	-	(78.087)	(78.087)	-	(78.087)
Saldo Final Periodo Anterior 30/09/2011	2.662.368	62.676	(213.107)	2.511.937	-	2.511.937

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

INVERNOVA S.A.
Estados Financieros Intermedios

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO DIRECTO

Por los periodos de nueve meses terminados a 30 de septiembre de 2012 y 2011
(Expresados en Miles de pesos)

	Nota N°	01/01/2012 30/09/2012 M\$	01/01/2011 30/09/2011 M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación			
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(65.331)	(46.882)
Dividendos recibidos		-	10.500
Intereses recibidos		98.489	63.661
Otras entradas (salidas) de efectivo		-	(5.304)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación		33.158	21.975
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión			
Préstamos a entidades relacionadas	5	(708.171)	-
Cobros a entidades relacionadas	5	-	1.692.406
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		(708.171)	1.692.406
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación			
Préstamos de entidades relacionadas	5	173.000	-
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	5	(13.000)	-
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		160.000	-
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio		(515.013)	1.714.381
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo		-	-
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo		(515.013)	1.714.381
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo		2.274.748	551.239
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	4	1.759.735	2.265.620

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

INVERNOVA S.A.
Estados Financieros Intermedios

Índice de Notas

	<u>Página</u>
Nota 1 Actividad de la Sociedad	8
Nota 2 Bases de presentación y marco regulatorio	8
a) Comparación de la información	8
b) Periodo contable	8
c) Bases de preparación	9
d) Bases de presentación	9
e) Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas	10
f) Nuevas normas e interpretaciones emitidas y no vigentes	10
Nota 3 Resumen de principales políticas contables	11
a) Moneda funcional y presentación	11
b) Información por segmentos	11
c) Activos financieros	11
i) Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	11
ii) Cuentas por cobrar	11
d) Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes	12
e) Efectivo y equivalentes al efectivo	12
f) Capital social	12
g) Cuentas por pagar	12
h) Impuesto a la renta e impuestos diferidos	12
i) Reconocimiento de ingresos	13
j) Distribución de dividendos	13
Nota 4 Efectivo y equivalentes al efectivo	13
Nota 5 Saldos y transacciones con partes relacionadas	14
Nota 6 Inversiones en asociadas contabilizadas por el método de la participación	15
Nota 7 Directorio de la Sociedad	21
Nota 8 Impuestos diferidos	21
Nota 9 Cuentas por pagar comerciales y otros pasivos no financieros	23
Nota 10 Otras provisiones no corrientes	23

INVERNOVA S.A.
Estados Financieros Intermedios

	<u>Página</u>
Nota 11 Patrimonio	24
Nota 12 Gastos de administración	25
Nota 13 Ganancia por acción	26
Nota 14 Contingencias y restricciones	26
Nota 15 Cauciones obtenidas de terceros	27
Nota 16 Sanciones	27
Nota 17 Medio ambiente	28
Nota 18 Gestión de riesgos	28
Nota 19 Hechos posteriores	29

INVERNOVA S.A.
Estados Financieros Intermedios

NOTA 1 ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD

Invernova S.A. se constituyó con fecha 27 de agosto de 1998, como sociedad anónima abierta, su objetivo es la inversión en todo tipo de bienes muebles e inmuebles, corporales o incorporeales, en especial, efectos de comercio, acciones, bonos y demás valores mobiliarios, así como también la compra, venta, enajenación y comercialización de los mismos.

El domicilio legal de la Sociedad es El Bosque Sur 130, piso 15, Las Condes, Santiago de Chile.

Invernova S.A. surge de la división de Cruz Blanca Isapre S.A., según acuerdo de la Junta Extraordinaria de Accionistas celebrada el 27 de agosto de 1998, reducida a escritura pública con fecha 10 de septiembre de 1998.

Con fecha 5 de marzo de 1999, la Superintendencia de Valores y Seguros inscribió a la Sociedad en el Registro de Valores, bajo el N° 663. Para efectos de tributación en Chile el Rol Único Tributario (RUT) es el N° 96.872.980-2.

En Junta Extraordinaria de Accionistas, de fecha 23 de abril de 2009, en consideración a que la Sociedad aun tiene activos relevantes en los proyectos en desarrollo por sus asociadas, se acordó extender en diez años el plazo de duración de la Sociedad, que vencía el 28 de abril de 2009. En consecuencia el vencimiento de la Sociedad será el 28 de abril de 2019.

Los principales activos de la Sociedad corresponden al financiamiento del Proyecto denominado Lampa Oriente que se encuentran desarrollando las empresas asociadas.

Su principal accionista y controlador es P&S S.A.

NOTA 2 BASES DE PRESENTACIÓN Y MARCO REGULATORIO

(a) Comparación de la información

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación. Estas políticas han sido aplicadas uniformemente en todos los periodos presentados.

(b) Periodo contable

Los presentes Estados Financieros cubren los siguientes periodos:

- Estados de Situación Financiera al 30 de septiembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011.

INVERNOVA S.A.
Estados Financieros Intermedios

- Estados de Cambios en el Patrimonio Neto correspondiente al periodo de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2012 y 2011.
- Estados de Resultados Integrales correspondiente al periodo de nueve y tres meses terminados al 30 de septiembre de 2012 y 2011.
- Estados de Flujos de Efectivo Directo correspondiente al periodo de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2012 y 2011.

(c) Bases de preparación

Los estados financieros de la Sociedad se presentan de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas para su utilización en Chile y han sido aprobados por su Directorio.

Los estados financieros se presentan en miles de pesos chilenos y se han preparado a partir de los registros contables de Invernova S.A., presentándose de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) aprobadas e impulsadas por la Superintendencia de Valores y Seguros, para ser adoptadas por las sociedades inscritas en el Registro de Valores, en oficio circular N° 368 del 16 de Octubre de 2006. De esta forma, los estados financieros, muestran el patrimonio y la situación financiera el cierre de cada periodo, así como los resultados de las operaciones, los cambios en el patrimonio y de los flujos de efectivo que se han producido en la Sociedad en los periodos terminados a dichas fechas.

(d) Bases de presentación

i. Coligadas o Asociadas

Coligadas o asociadas son todas las entidades sobre las que Invernova S.A. ejerce influencia significativa pero no tiene control sobre las políticas financieras y de operación. Las inversiones en coligadas o asociadas se contabilizan por el método de participación e inicialmente se reconocen por su costo. La inversión de Invernova S.A. en coligadas o asociadas eliminan las ganancias no realizadas por operaciones entre entidades relacionadas de Invernova S.A.

La participación de Invernova S.A. en las pérdidas o ganancias posteriores a la adquisición de sus coligadas o asociadas se reconoce en resultados, y su participación en los movimientos en reservas posteriores a la adquisición se reconocerá cuando existan en Otros resultados integrales, formando parte, en consecuencia, de la reserva correspondiente dentro del Patrimonio. Cuando la participación de Invernova S.A. en las pérdidas de una coligada o asociada es igual o superior a su participación en la misma, incluida cualquier otra cuenta a cobrar no asegurada, Invernova S.A. reconocerá pérdidas adicionales, pues se mantienen obligaciones implícitas en los proyectos de las asociadas.

INVERNOVA S.A.
Estados Financieros Intermedios

(e) Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

La presentación de los estados financieros de acuerdo con NIIF, cuya responsabilidad es del Directorio de la Sociedad, manifiesta expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las NIIF.

En la preparación de los estados financieros se han utilizado determinadas estimaciones realizadas por la Administración de la Sociedad, para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellos. Los estados financieros se han preparado bajo el criterio del costo histórico, modificado por la revalorización de activos financieros y pasivos financieros a valor justo con efecto en resultados.

(f) Nuevas normas e interpretaciones emitidas y no vigente

Las siguientes NIIF e interpretaciones CINIIF han sido emitidas, las cuales no son de aplicación obligatoria a la fecha de emisión de los presentes estados financieros:

NORMAS, ENMIENDAS Y MEJORAS – fecha emisión	FECHA DE APLICACION OBLIGATORIA
NIC 19 Revisada “Beneficios a los Empleados- junio 2011	01/01/2013
NIC 27 “Estados Financieros Separados”-mayo 2011	01/01/2015
NIIF 9 “Instrumentos Financieros”-diciembre 2009	01/01/2013
NIIF 10 “Estados Financieros Consolidados”- mayo 2011	01/01/2013
NIIF 11 “Acuerdos Conjuntos” – mayo 2011	01/01/2013
NIIF 12 “Revelaciones de participaciones en otras entidades” – mayo 2011	01/01/2013
NIIF 13 “Medición del valor razonable” – mayo 2011	01/01/2013
NIC 1 “Presentación de Estados Financieros” – junio 2011	01/07/2012
NIIF 7 “Instrumentos financieros: información a relevar”- diciembre 2011	01/01/2013
NIC 32, “Instrumentos Financieros: Presentación – Aclaración de requerimientos para el neteo de activos y pasivos financieros” – diciembre 2011	01/01/2014
NIIF 1 “Adopción por primera vez NIIF”- marzo 2012	01/01/2013
NIIF 1 “Adopción por primera vez NIIF”- mayo 2012	01/01/2013
NIC 1 “Presentación de Estados Financieros” – mayo 2012	01/01/2013
NIC 16 “Propiedad, planta y equipos” – mayo 2012	01/01/2013
NIC 32, “Instrumentos Financieros: Presentación: presentación de impuesto a las ganancias por distribuciones y costo transacciones” – mayo 2012	01/01/2013
NIC 34 “ Información financiera Intermedia” Clarifica los requerimientos- Mayo 2012	01/01/2013
NIC 1 “Presentación de Estados Financieros: Aplicación desde el primer día anual” – mayo 2012	01/01/2013
NIIF 7 “Instrumentos financieros: Aplicación desde el primer día anual”- mayo 2012	01/01/2013
NIC 32, “Instrumentos Financieros: Presentación – Aplicación desde el primer día anual” – mayo 2012	01/01/2013

La Administración de la Sociedad estima que la adopción de las Normas, Enmiendas e interpretaciones, antes descritas, no tendrán un impacto significativo en los estados financieros de Invernova S.A.

INVERNOVA S.A.
Estados Financieros Intermedios

NOTA 3 RESUMEN DE PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

(a) Moneda funcional y presentación

Las partidas incluidas en los estados financieros se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera ("moneda funcional"). Los estados financieros se presentan en pesos chilenos, que es la moneda funcional de la Sociedad.

(b) Información por segmentos

La Sociedad no presenta información por segmentos, por no ser esta relevante para su gestión.

(c) Activos financieros

La Sociedad clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: a valor razonable con cambios en resultados y cuentas por cobrar. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los activos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos financieros en el momento de reconocimiento inicial.

i. Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados son activos financieros mantenidos para negociar. Un activo financiero se clasifica en esta categoría si se adquiere principalmente con el propósito de venderse en el corto plazo. Los activos de esta categoría se clasifican como activos corrientes. No existen al cierre activos clasificados en esta categoría.

Las inversiones en valores negociables, Fondos Mutuos, se registran inicialmente al costo y posteriormente su valor se actualiza con base en su valor de mercado (valor justo).

ii. Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde de la fecha del balance, que se clasifican como activos no corrientes.

Las cuentas por cobrar incluyen las empresas relacionadas.

INVERNOVA S.A.
Estados Financieros Intermedios

(d) Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

En el estado de situación financiera, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos o plazos estimados de realización, como corrientes con vencimiento igual o inferior a doce meses contados desde la fecha de corte de los estados financieros y como no corrientes, los mayores a ese período.

En el caso que existan obligaciones cuyo vencimiento es inferior a doce meses, pero cuyo refinanciamiento a largo plazo se encuentre asegurado, se reclasifican como no corrientes.

(e) Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja y/o banco y los depósitos, pactos que son a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos y de los que se puede disponer libremente. En el balance de situación, los sobregiros, de existir, se clasificarían como obligaciones financieras en el Pasivo Corriente.

(f) Capital social

El capital social está representado por acciones ordinarias de una sola clase y un voto por acción.

(g) Cuentas por pagar

Las cuentas por pagar se reconocen, inicialmente, por su valor razonable, netos de los costos en que se haya incurrido en la transacción. Posteriormente, se valorizan por su costo amortizado y cualquier diferencia entre las cuentas por pagar y el valor de reembolso, se reconoce en el Estado de Resultados durante la vida de la deuda de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo, si este fuera obligación. Las cuentas por pagar se clasifican como pasivos corrientes a menos que la Sociedad tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del balance.

(h) Impuesto a la renta e impuestos diferidos

El gasto por impuesto a la renta del periodo comprende al impuesto a la renta corriente y al impuesto diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultado, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio, en otros resultados integrales o provienen de una combinación de negocios. El cargo y/o abono por impuesto a la renta corriente se calcula sobre la base de las leyes tributarias vigentes a la fecha del estado de situación financiera.

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del pasivo, sobre las diferencias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros en las cuentas anuales. Sin embargo, si los impuestos diferidos surgen del reconocimiento inicial de un pasivo o un activo en una transacción distinta de una

INVERNOVA S.A.

Estados Financieros Intermedios

combinación de negocios que en el momento de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la ganancia o pérdida fiscal, no se contabiliza. El impuesto diferido se determina usando tasas impositivas (y leyes) aprobadas o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los que se pueda compensar dichas diferencias.

(i) Reconocimiento de ingresos

Los ingresos de la Sociedad se generan principalmente por devengamiento de los resultados de empresas asociadas. Los ingresos por intereses se reconocen usando el método de la tasa de interés efectiva.

(j) Distribución de dividendos

La distribución de dividendos a los accionistas de la Sociedad se reconoce como un pasivo en el ejercicio en que los dividendos son aprobados por los accionistas de la Sociedad o cuando se configura la obligación correspondiente en función de las disposiciones legales o las políticas establecidas por la Junta de Accionistas.

NOTA 4 EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

La composición del rubro al cierre de cada periodo es la siguiente:

Clases de Efectivo y Efectivo Equivalente	30/09/2012 M\$	31/12/2011 M\$
Saldos en Bancos	4.105	11.771
Valores negociables con compromiso de retroventa	-	295.206
Depósitos a plazo	1.755.630	1.967.771
Efectivo y equivalentes al efectivo	1.759.735	2.274.748

La composición del rubro por tipo de monedas al cierre de cada periodo es la siguiente:

Conceptos		30/09/2012 M\$	31/12/2011 M\$
Monto del efectivo y equivalente al efectivo	\$ Chilenos	1.759.735	2.274.748
Total de efectivo y equivalente al Efectivo		1.759.735	2.274.748

Los valores de fácil liquidación son los siguientes:

Depósitos a plazo		30/09/2012 M\$	31/12/2011 M\$
RUT	Institución		
97.036.000-K	Banco Santander Chile	1.755.630	1.967.771
Total depósitos a plazo		1.755.630	1.967.771

INVERNOVA S.A.
Estados Financieros Intermedios

Valores negociables con compromiso de retroventa		30/09/2012 M\$	31/12/2011 M\$
RUT	Institución		
96.772.490-4	Consorcio Corredores de Bolsa SA	-	295.206

El valor libro de los depósitos a plazo y los valores negociables con compromiso de retroventa, al 30 de septiembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011, es una aproximación equivalente de su valor razonable.

NOTA 5 SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

En el largo plazo, al 30 de septiembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011, se presentan traspasos a empresas relacionadas para constituir capital de trabajo, saldos que se encuentran expresados en UF, sin intereses.

Las condiciones comerciales de las transacciones con empresas relacionadas han sido pactadas en forma similar a las de mercado, y son permanentemente revisadas por la administración y el Directorio.

a) Cuentas por cobrar a entidades relacionadas no corrientes:

RUT	SOCIEDAD	Naturaleza de la relación	Saldos Pendientes		Plazos de la Transacción
			30/09/2012 M\$	31/12/2011 M\$	
76037163-7	INVERSIONES LAMPA II S.A.	Asociada o Coligada	3.102.260	2.430.203	Sin vencimiento
Totales Cuentas por cobrar			3.102.260	2.430.203	

La cuenta por cobrar a Inversiones Lampa II S.A., se encuentra neta de provisión de patrimonio negativo que tiene esta sociedad, que asciende a M\$ 325.768 al 30 de septiembre de 2012 y M\$ 253.837 al 31 de diciembre de 2011.

La sociedad mantiene una cuenta por cobrar a Inmobiliaria e Inversiones Lampa SA por la suma de M\$ 91.494 (M\$ 90.291 en 2011) la cual se encuentra neta de la provisión de patrimonio negativo que tiene esa sociedad en un 100%.

b) Cuentas por pagar a entidades relacionadas corrientes:

RUT	SOCIEDAD	Naturaleza de la relación	Saldos Pendientes		Plazos de la Transacción
			30/09/2012 M\$	31/12/2011 M\$	
96816350-7	P&S S.A.	Controlador	160.000	-	Sin vencimiento
Totales Cuentas por cobrar			160.000	-	

INVERNOVA S.A.
Estados Financieros Intermedios

c) Transacciones más significativas y sus efectos en resultados.

Los efectos en el Estado de Resultados de las transacciones con entidades relacionadas son los siguientes:

RUT	SOCIEDAD	Naturaleza de la relación	Detalle de transacciones	Transacciones		Efecto en Resultados	
				30/09/2012 M\$	30/09/2011 M\$	30/09/2012 M\$	30/09/2011 M\$
96816350-7	P&S S.A.	Matriz	Traspaso de fondos Recibidos	173.000	-	-	-
			Traspaso de fondos efectuados	(13.000)	(118.522)	-	-
			Reconocimiento de Gastos	(10.325)	(10.007)	(10.325)	(10.007)
99559450-1	EL BOSQUE S.A.	Relación Indirecta	Reconocimiento de Gastos	(13.891)	(12.875)	(13.891)	(12.875)
96788890-7	INMOBILIARIA E INVERSIONES LAMPA S.A.	Asociada o Coligada	Reajuste Inversiones Lampa	1.202	8.538	1.202	8.538
			Traspaso de fondos recibidos	-	1.078.112	-	-
96772490-4	CONSORCIO CORREDORES DE BOLSA S.A.	Relacionada Indirecta	(Rescate) Colocación de inversiones	(299.196)	105.360	3.836	11.222
76037163-7	INVERSIONES LAMPA II S.A.	Asociada o Coligada	Reajuste Lampa II	35.817	70.412	35.817	70.412
			Traspaso de fondos recibidos (efectuados)	(708.171)	495.771	-	-

Invernova S.A., tiene como política informar todas las transacciones que efectúa con partes relacionadas durante el ejercicio, con excepción de los dividendos pagados, aportes de capital, los cuales no se entienden como transacciones.

NOTA 6 INVERSIONES EN ASOCIADAS CONTABILIZADAS POR EL METODO DE LA PARTICIPACIÓN

Las inversiones se registran de acuerdo con la NIC 28 aplicando el método de la participación. Invernova S.A. reconoció las utilidades y las pérdidas que le corresponden en estas sociedades, según su participación accionaria. Las transacciones comerciales que se realizan con estas sociedades o con sus relacionadas se efectúan a los precios corrientes en plaza, en condiciones de plena competencia y cuando existen resultados no realizados estos se anulan.

INVERNOVA S.A.
Estados Financieros Intermedios

a) Inmobiliaria e Inversiones Lampa S.A.

Inmobiliaria e Inversiones Lampa S.A., tiene por objeto la compra, venta, arriendo, administración y comercialización de todo tipo de muebles e inmuebles con o sin instalaciones comerciales o industriales.

En asociación con Inmobiliaria Brotec-Icafal Limitada suscribieron un acuerdo marco con el único propósito de desarrollar, construir y vender un proyecto inmobiliario ZODUC en los terrenos Altos de Lampa. Este proceso comprende la compra de los terrenos, el desarrollo y la gestión del proyecto inmobiliario. Actualmente están construidos los diferentes tipos de casa pilotos. El inicio de la construcción de la primera etapa se tiene proyectado para el segundo semestre de 2012.

Para concretar el desarrollo del proyecto Inmobiliario, se constituyó Inmobiliaria Lampa Oriente S.A. y Constructora Lampa Oriente S.A., con una participación del 50% de Inmobiliaria e Inversiones Lampa S.A. y el otro 50% Inmobiliaria Brotec-Icafal Limitada, en ambas sociedades.

Con fecha 27 de junio de 2008, se materializó la compraventa del terreno, entre Agrícola Santa Teresa Limitada e Inmobiliaria Lampa Oriente S.A., transacción que fue realizada a precio de mercado, considerando un valor de venta de MUF 1.209.

Producto de esta transacción Invernova S.A. ha reconocido a través de la coligada Inmobiliaria e Inversiones Lampa S.A. un resultado de \$2.401 millones.

Al 30 de septiembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011, la asociada Inmobiliaria e Inversiones Lampa S.A. presenta patrimonio negativo por lo cual Invernova S.A. reconoció una provisión por patrimonio negativo por un monto en función de la participación que posee sobre dicha inversión, que se presenta rebajado de las cuentas por cobrar con esta asociada en M\$ 91.494 y la fracción restante en la provisión de largo plazo M\$ 2.178. En el 2011 se rebaja de las cuentas por cobrar M\$ 90.290 y la fracción restante en la provisión de largo plazo M\$ 1.451.

Los activos y pasivos de la empresa asociada Inmobiliaria e Inversiones Lampa S.A. al cierre de cada ejercicio es el siguiente:

Los activos y pasivos	30/09/2012		31/12/2011	
	Activos M\$	Pasivos M\$	Activos M\$	Pasivos M\$
Corriente	17.001	-	19.411	76
No Corriente	97.744	426.982	97.744	422.883
Total	114.745	426.982	117.155	422.959

INVERNOVA S.A.

Estados Financieros Intermedios

Los ingresos, gastos ordinarios y resultados de esta asociada al cierre de cada ejercicio es el siguiente:

Ingresos y gastos ordinarios	30/09/2012	30/09/2011
	M\$	M\$
Ingresos ordinarios	403	56.279
Gastos Ordinarios	(6.835)	(132.133)
Resultado del ejercicio de la asociada	(6.432)	(75.854)

b) Inmobiliaria Alto de Lampa S.A.

Con fecha 26 de marzo de 2004, la Sociedad participa en la creación de Inmobiliaria Alto de Lampa S.A., donde mantiene un 30% de participación accionaria. Inmobiliaria Alto de Lampa S.A., tiene por objeto el desarrollo de toda clase de actividades inmobiliarias, pudiendo al efecto, actuando por cuenta propia o ajena, comprar, vender, adquirir, enajenar y dar o tomar en arriendo, con o sin opción de compra, inmuebles habitacionales, industriales, destinados a oficinas u otros, sea que estos se encuentren o no amoblados o con instalaciones; explotar en cualquier forma, por cuenta propia o ajena, toda clase de bienes raíces; comprar y vender todo tipo de valores mobiliarios, títulos o efectos de comercio, prestar todo tipo de asesorías en materia inmobiliaria; y en general, celebrar cualquier acto o contrato y desarrollar cualquier actividad, relacionados directa o indirectamente con los objetos anteriores.

Los activos y pasivos de la empresa asociada al cierre de cada período es el siguiente:

Los activos y pasivos	30/09/2012		31/12/2011	
	Activos M\$	Pasivos M\$	Activos M\$	Pasivos M\$
Corriente	55	-	405	-
No Corriente	-	-	-	-
Total	55	-	405	-

Los ingresos, gastos ordinarios y resultados de esta asociada al cierre de cada ejercicio es el siguiente:

Ingresos y gastos ordinarios	30/09/2012	30/09/2011
	M\$	M\$
Ingresos ordinarios	-	33
Gastos Ordinarios	(350)	(2.440)
Resultado del ejercicio de la asociada	(350)	(2.407)

INVERNOVA S.A.
Estados Financieros Intermedios

c) Inversiones Lampa II S.A.

Inversiones Lampa II S.A. fue constituida con fecha 30 de septiembre de 2008, con un capital ascendente a M\$ 10.000, el cual deberá ser aportado en un plazo de 3 años. El objeto de la Sociedad es efectuar toda clase de inversiones inmobiliarias y mobiliarias, por cuenta propia o ajena pudiendo al efecto comprar y adquirir, a cualquier título, bienes corporales o incorporeales, muebles e inmuebles, lotearlos, urbanizarlos, arrendarlos, con o sin mobiliario, enajenarlos, gravarlos o explotarlos de cualquier manera pudiendo celebrar todos los demás contratos y actos útiles y necesarios al objeto indicado.

En diciembre de 2008, Inversiones Lampa II S.A. compra a Inmobiliaria e Inversiones Lampa S.A. el 50% de su participación en Inmobiliaria Lampa Oriente S.A. y Constructora Lampa Oriente S.A., con esta operación comparte en igual proporción la propiedad de ambas sociedades en asociación con Brotec-Icafal.

Fruto de esta transacción Inmobiliaria e Inversiones Lampa S.A. realiza el 100% de una utilidad obtenida en la venta del terreno que su filial Agrícola Santa Teresa Limitada hizo a Inmobiliaria Lampa Oriente S.A. No obstante lo anterior, Invernova S.A., sigue reconociendo un resultado no realizado por \$ 2.401 millones dado que sigue participando en Inversiones Lampa II S.A., y a través de ella aún mantiene participación en Inmobiliaria Lampa Oriente S.A. en consecuencia aun mantienen 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 S.A. "realizará" el resultado provisionado.

Al 30 de septiembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011, Inversiones Lampa II S.A. presenta patrimonio negativo por lo cual Invernova S.A. reconoció una provisión por patrimonio negativo por un monto en función de la participación que posee sobre dicha inversión, que se presentan rebajados de las cuentas por cobrar con esta asociada M\$ 325.768 y M\$ 253.837 en cada cierre respectivamente.

Los activos y pasivos	30/09/2012		31/12/2011	
	Activos M\$	Pasivos M\$	Activos M\$	Pasivos M\$
Corriente	24.127	182.782	5.672	-
No Corriente	11.301.903	12.229.141	8.809.885	9.661.680
Total	11.326.030	11.411.923	8.815.557	9.661.680

INVERNOVA S.A.
Estados Financieros Intermedios

Los ingresos, gastos ordinarios y resultados de esta asociada al cierre de cada ejercicio es el siguiente:

Ingresos y gastos ordinarios	30/09/2012	30/09/2011
	M\$	M\$
Ingresos ordinarios	59.872	604
Gastos Ordinarios	(299.642)	(467.200)
Resultado del ejercicio de la asociada	(239.770)	(466.596)

INVERNOVA S.A.

Estados Financieros Intermedios

Las inversiones en asociadas contabilizadas por el método de la participación al 30 de septiembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011:

30-09-2012

RUT	Nombre	País	Moneda Funcional	% de control	Patrimonio Sociedades M\$	Resultado del periodo M\$	VP M\$	Resultado Devengado M\$	(Utilidad no realizada), patrimonios negativos M\$	Valor Contable de la inversión M\$
96788890-7	INMOBILIARIA E INVERSIONES LAMPA S.A. (a)	CHILE	Pesos	30,00%	(312.237)	(6.432)	(36.254)	(1.929)	(93.671)	-
99555490-9	INMOBILIARIA ALTO DE LAMPA S.A.	CHILE	Pesos	30,00%	55	(350)	16	(105)	-	16
76037163-7	INVERSIONES LAMPA II S.A. (a)	CHILE	Pesos	30,00%	(1.085.893)	(239.770)	(325.768)	(71.932)	(325.768)	-
TOTALES								(73.966)		16

31-12-2011

RUT	Nombre	País	Moneda Funcional	% de control	Patrimonio Sociedades M\$	Resultado del periodo M\$	VP M\$	Resultado Devengado M\$	(Utilidad no realizada), patrimonios negativos M\$	Valor Contable de la inversión M\$
96788890-7	INMOBILIARIA E INVERSIONES LAMPA S.A. (a)	CHILE	Pesos	30,00%	(305.804)	(191.389)	(91.741)	(57.417)	(91.741)	-
99555490-9	INMOBILIARIA ALTO DE LAMPA S.A.	CHILE	Pesos	30,00%	405	(6.354)	121	(1.906)	-	121
76037163-7	INVERSIONES LAMPA II S.A. (a)	CHILE	Pesos	30,00%	(846.123)	(643.746)	(253.837)	(193.124)	(253.837)	-
TOTALES								(252.447)		121

NOTA:

(a) El patrimonio negativo se encuentra provisionado y se presenta rebajada de las cuentas por cobrar a esas sociedades.

INVERNOVA S.A.
Estados Financieros Intermedios

NOTA 7 DIRECTORIO DE LA SOCIEDAD

El Directorio de Invernova S.A. lo componen cinco miembros, los cuales permanecen por un periodo de 3 años en sus funciones, pudiendo estos reelegirse.

La remuneración del Directorio en conformidad a lo establecido en el artículo N° 33 de la Ley N° 18.046 sobre Sociedades Anónimas, la Junta Ordinaria de Accionista ha fijado los montos de estas remuneraciones. Los montos para los periodos indicados es la siguiente:

Nombre Director	Cargo	30/09/2012 M\$	30/09/2011 M\$
José Ignacio Hurtado Vicuña	Presidente	203	189
Cristian Cox Vial	Director	203	189
Pedro Hurtado Vicuña	Director	203	189
Patricio Parodi Gil	Director	203	189
Nicolás Hurtado Vicuña	Director	203	103

NOTA 8 IMPUESTOS DIFERIDOS

Los impuestos diferidos corresponden al monto de impuesto sobre las ganancias que la Sociedad tendrá que pagar (pasivos) o recuperar (activos) en ejercicios futuros, relacionados con diferencias temporarias entre la base fiscal o tributaria y el importe contable en libros de ciertos activos y pasivos. El principal activo por impuesto diferido corresponde a las pérdidas tributarias por recuperar en ejercicios futuros.

El efecto de la modificación legal del impuesto a las ganancias, que eleva la tasa permanente de impuesto a las ganancias en Chile del 17% al 20% desde el año 2012, fue incorporado en los presentes estados financieros a partir del año 2012.

No se han reconocido impuestos diferidos por las diferencias temporarias entre el valor tributario y contable que generan las inversiones en empresas relacionadas.

a) Activos por impuestos diferidos:

Los activos por impuestos diferidos al 30 de septiembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011 se refieren a los siguientes conceptos:

Conceptos	30/09/2012 M\$	31/12/2011 M\$
Perdidas Tributarias	226.636	193.340
Total	226.636	193.340

INVERNOVA S.A.

Estados Financieros Intermedios

Los movimientos del impuesto diferido del estado de situación financiera son los siguientes:

Conceptos	30/09/2012 M\$	31/12/2011 M\$
Activos por impuestos diferidos, saldo Inicial	193.340	176.226
Aumento (Disminución) de Activos impuestos diferidos	33.296	17.114
Activos por impuestos diferidos, saldo final	226.636	193.340

b) Pasivos por impuestos diferidos:

La Sociedad no tiene pasivos por impuestos diferidos.

c) Efectos en resultados por impuesto a las ganancias:

Los efectos al 30 de septiembre de 2012 y 2011, en el estado de resultados por función del gasto por impuesto a las ganancias son:

Conceptos	Del 01/01/2012 al 30/09/2012 M\$	Del 01/01/2011 al 30/09/2011 M\$	Del 01/07/2012 al 30/09/2012 M\$	Del 01/07/2011 al 30/09/2011 M\$
Impuestos diferidos:				
Impuesto diferido Neto por Perdidas tributarias	33.296	12.858	33.047	1.747
Abono a resultados por impuesto a las ganancias	33.296	12.858	33.047	1.747

INVERNOVA S.A.

Estados Financieros Intermedios

NOTA 9 CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS

a) Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar se detalle a continuación:

30/09/2012		Importes de clase de pasivo expuesto al riesgo de liquidez				Tipo de amortización
Tipo Acreedor	Moneda	hasta un mes M\$	dos a tres meses M\$	Cuatro a doce meses M\$	Total M\$	
Honorarios por pagar	UF	-	5.530	-	5.530	Mensual
Total		-	5.530	-	5.530	

31/12/2011		Importes de clase de pasivo expuesto al riesgo de liquidez				Tipo de amortización
Tipo Acreedor	Moneda	hasta un mes M\$	dos a tres meses M\$	Cuatro a doce meses M\$	Total M\$	
Honorarios por pagar	UF	-	6.688	-	6.688	Mensual
Total		-	6.688	-	6.688	

b) Otros pasivos no financieros corrientes:

Conceptos	30/09/2012 M\$	31/12/2011 M\$
Dividendos por pagar	4.901	5.093
Dividendo mínimo	8.857	-
Total	13.758	5.093

NOTA 10 OTRAS PROVISIONES NO CORRIENTES

En este rubro se incluyen las provisiones por utilidades no realizadas:

Conceptos	30/09/2012 M\$	31/12/2011 M\$
Provisión patrimonio negativo filial Inmobiliaria e Inversiones Lampa SA (a)	2.178	1.451
Utilidad no realizada	2.401.464	2.401.464
Total	2.403.642	2.402.915

(a) Se presenta en este rubro la fracción no cubierta por las cuentas por cobrar a esta asociada.

INVERNOVA S.A.
Estados Financieros Intermedios

NOTA 11 PATRIMONIO

a) Capital suscrito y pagado.

Al 30 de septiembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011 el capital autorizado de la Sociedad asciende a M\$ 2.662.368.

b) Numero de acciones suscritas y pagadas:

El capital de Invernova S. A. está representado por 714.876.101 acciones nominativas todas de una serie y sin valor nominal. Todas las acciones se encuentran suscritas, pagadas y con derecho a voto.

c) Dividendos:

La Sociedad estableció como política general que la utilidad líquida a ser distribuida para efectos de pago de dividendos se determinará en base a la utilidad efectivamente realizada, depurándola, en caso de existir, de aquellas variaciones relevantes del valor de los activos y pasivos que no estén realizadas, las cuales deberá ser reintegradas al cálculo de la utilidad líquida del ejercicio en que tales variaciones se realicen. En Junta Ordinaria de Accionistas de 17 de abril de 2012, se acordó la distribución de a lo menos el 30% de las utilidades. Al respecto, la Junta Ordinaria de Accionistas acuerda no efectuar reparto de dividendos por no existir utilidades líquida distribuibles durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2011.

La política de dividendos acordada por la Sociedad, en su Junta Ordinaria de Accionistas de fecha 17 de abril de 2012, es repartir 30% de las utilidades al cierre del ejercicio anterior.

Al 30 de septiembre de 2012, la sociedad ha reconocido un dividendo mínimo por los resultados determinados a esta fecha de M\$ 8.857, con cargo a patrimonio.

d) Objetivos, políticas y procesos de gestión de capital

Los objetivos, políticas y proceso de gestión de capital de la Sociedad, al administrar el capital, son el salvaguardar la capacidad de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas en inversiones de largo plazo, manteniendo una estructura de capital óptima.

La Sociedad mantiene como política financiar sus actividades principalmente con capital propio sin recurrir a terceros. Su principal actividad consiste en invertir en los proyectos inmobiliarios desarrollados por empresas asociadas (nota 6 sobre inversiones en asociadas), los cuales se encuentran en fase de desarrollo. Estos activos, a valor contable, son realizadas vía inversión en asociadas (M\$ 16) o vía financiamiento directo mediante

INVERNOVA S.A.

Estados Financieros Intermedios

créditos blandos (M\$ 3.102.260) son permanentemente monitoreadas mediante la participación en el Directorio de esas sociedades.

Para efectos de gestión, la Sociedad considera como recursos propios el patrimonio contable al cierre de cada ejercicio y la provisión de utilidad no realizada (M\$ 2.401.464) que se presenta como pasivo no corriente. Asimismo la Sociedad, no tiene restricciones para la gestión de su patrimonio y tiene requerimientos indicados en Nota 14 de apoyo financiero de su empresa asociada Inversiones Lampa II S.A. hasta por un monto de 67.500 unidades de fomento.

e) Otras Reservas:

En este ítem se clasifica la corrección monetaria del capital del periodo de transición al 31 de diciembre de 2009 que fue aprobada por la Junta Ordinaria de Accionistas, la cual se presenta como Reservas varias bajo el concepto de Otros incrementos en el patrimonio neto. Tal como señala en Oficio Circular 456 de la Superintendencia de Valores y Seguros, esta excepción se debe a que el capital pagado al 31 de diciembre del periodo de transición se encuentra establecido en los estatutos sociales modificado de pleno derecho por la distribución de la revalorización del capital propio, efectuada en la Junta Ordinaria de Accionistas que aprobó dicho balance.

NOTA 12 GASTOS DE ADMINISTRACION

El siguiente es el detalle de este rubro para el periodo terminado en las fechas que indica:

Conceptos	Del 01/01/2012 al 30/09/2012 M\$	Del 01/01/2011 al 30/09/2011 M\$	Del 01/07/2012 al 30/09/2012 M\$	Del 01/07/2011 al 30/09/2011 M\$
Gastos personal distribuidos desde la Matriz	14.879	15.935	5.030	7.657
Costos Dieta del Directorio	1.015	859	339	294
Gastos Generales	49.413	53.305	19.475	21.510
Total	65.307	70.099	24.844	29.461

INVERNOVA S.A.
Estados Financieros Intermedios

NOTA 13 GANANCIA POR ACCION

La Ganancia por acción básica se determina dividiendo la utilidad atribuible a los accionistas de la Sociedad entre el promedio ponderado de las acciones comunes en circulación en el año, excluyendo, de existir, las acciones comunes adquiridas por la Sociedad y mantenidas como acciones de tesorería.

Ganancias (pérdidas) básicas por acción:	Unidad	30/09/2012	30/09/2011
Ganancia (pérdida) atribuible a los tenedores de instrumentos de participación en el patrimonio neto de la controladora	M\$	29.527	(78.087)
Resultado disponible para accionistas Comunes, básico	M\$	29.527	(78.087)
Promedio ponderado de número de acciones, Básico	Cantidad de acciones	714.876.101	714.876.101
Ganancia (pérdidas) básicas y diluidas por acción	\$	0.041	(0,11)

NOTA 14 CONTINGENCIAS Y RESTRICCIONES

Con fecha 24 de agosto de 2010, en Junta Extraordinaria de Accionistas se aprobó suscribir una comfort letter a favor de la empresa coligada Inmobiliaria Lampa Oriente S.A., debido a que el Banco de Chile ha requerido que sus accionistas y los accionistas de la coligada Inversiones Lampa II S.A. suscriban una “Comfort Letter”. Los términos particulares de la “Comfort Letter” requerida de Invernova S.A. son los siguientes:

- A- Que Invernova S.A. mantenga su actual participación en la propiedad de Inversiones Lampa II S.A., concurriendo con su voto favorable en las Juntas de Accionistas de ésta para que ella mantenga la propiedad de Inmobiliaria Lampa Oriente S.A., y no ceder ni transferir a título alguno su participación en dicha sociedad, sin autorización previa y escrita del Banco de Chile, mientras Inmobiliaria Lampa Oriente S.A. mantenga deudas con el Banco de Chile, o sus sucesores. En el evento que se produjere una infracción a la obligación antes indicada, Invernova S.A. se compromete, a sólo requerimiento del Banco de Chile o sus sucesores, a pagar la proporción de los créditos vigentes, correspondiente a la participación accionaria indirecta de Invernova S.A. en Inmobiliaria Lampa Oriente S.A.
- B- Del mismo modo mientras se encuentren vigentes los créditos, Invernova S.A. mantendrá una continua asesoría a Inmobiliaria Lampa Oriente S.A. en todos los aspectos administrativos, financieros, crediticios y técnicos, y especialmente velará por el cumplimiento de sus compromisos financieros.
- C- Invernova S.A. deberá votar favorablemente en las correspondientes instancias societarias de Inversiones Lampa II S.A., para que la empresa Inmobiliaria Lampa Oriente S.A. sea de giro exclusivo del Proyecto Altos de Lampa, y que no contraiga deudas directas ni indirectas con terceros sin el consentimiento del Banco de Chile.

INVERNOVA S.A.

Estados Financieros Intermedios

-
- D- Invernova S.A. deberá votar favorablemente en las correspondientes instancias societarias de Inversiones Lampa II S.A., para no realizar retiros de Inmobiliaria Lampa Oriente S.A., sin el consentimiento del Banco de Chile, mientras exista deuda vigente por las líneas señaladas en las letras B) y D) del primer párrafo de la Comfort Letter. Los excedentes que no pagan deuda deberán ser aportados al proyecto. Esta condición podrá ser revisada al cabo de dos años.
- E- Invernova S.A. deberá proporcionar a Inversiones Lampa II S.A., a prorrata de su participación en ésta, ya sea mediante aportes de capital o préstamos subordinados, todos los recursos necesarios para que Inmobiliaria Lampa Oriente S.A. pueda cumplir y llevar a cabo el normal y oportuno desarrollo del proyecto, incluidos los sobrecostos e imprevistos, obtener la recepción Municipal de cada etapa, desarrollar la gestión de ventas, el pago de los intereses y en general cualquier gasto relativo al proyecto no incluido en el crédito aprobado por el Banco. Para tales efectos, en caso de ser necesario, Invernova S.A. se obliga a concurrir con su voto favorable en las Junta de Accionistas de Inversiones Lampa II S.A. en que traten estas materias.
- F- En el caso de que por algún motivo el desarrollo del proyecto se extienda más allá de lo planificado e informado por la Empresa (plazo de 30 años), entonces Invernova S.A. efectuará y/o proporcionará a Inversiones Lampa II S.A., a prorrata de su participación en ésta, los aportes de capital o préstamos subordinados que sean necesarios para pagar los créditos de los financiamientos de las letras B) y D) del primer párrafo de la Comfort Letter, que no alcancen a quedar cubiertos con la venta de las etapas en ejecución en ese momento. Para tales efectos, en caso de ser necesario, Invernova S.A. se obliga a concurrir con su voto favorable en las Junta de Accionistas de Inversiones Lampa II S.A. en que traten estas materias.
- G- Así mismo Invernova S.A. manifiesta su compromiso irrevocable de proveer la prorrata de su participación indirecta en Inmobiliaria Lampa Oriente S.A., en una suma de hasta UF 450.000, a través de aportes de capital o préstamos subordinados, de manera de dar cabal y oportuno cumplimiento del pago del crédito indicado en la letra A) de la Comfort Letter. Para tales efectos, en caso de ser necesario, Invernova S.A. se obliga a concurrir con su voto favorable en las Junta de Accionistas de Inversiones Lampa II S.A. en que traten estas materias.

NOTA 15 CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS

A la fecha no existen cauciones obtenidas de terceros.

NOTA 16 SANCIONES

Durante el periodo terminado al 30 de septiembre de 2012, la Sociedad, sus Directores y Gerente General no han recibido sanciones de la Superintendencia de Valores y Seguros ni de otras autoridades administrativas.

INVERNOVA S.A.
Estados Financieros Intermedios

NOTA 17 MEDIO AMBIENTE

Por la naturaleza de la industria a la que perteneces la sociedad, cuyo objeto es la realización, tanto en Chile como en el extranjero, de todo tipo de inversiones y , además la administración y explotación de estas inversiones , no se ven afectadas por los conceptos de mejoramiento y/o inversión de procesos productivos, verificación y control del cumplimiento de ordenanzas y leyes relativas a proceso de instalaciones industriales y cualquier otro que pueda afectar en forma directa o indirecta a la protección del medio ambiente.

NOTA 18 GESTION DE RIESGOS

De acuerdo a las políticas de administración de riesgos, las transacciones con instrumentos financieros son realizadas exclusivamente por personal de Tesorería de la Gerencia de Administración y Finanzas.

La principal exposición de riesgos de la Sociedad está relacionada con el riesgo de crédito de las cuentas por cobrar a empresas asociadas y el riesgo de liquidez.

Con la finalidad de administrar el riesgo proveniente de algunas de estas exposiciones se utilizan los siguientes mecanismos.

Riesgo de crédito

Los principales activos de la Sociedad se relacionan con las inversiones en empresas asociadas o coligadas y las cuentas por cobrar en el largo plazo que se mantiene con ellas, por lo cual se evalúa permanentemente los proyectos inmobiliarios en que ellas tienen sus principales activos.

Los valores al 30 de septiembre de 2012 en cuentas por cobrar ascienden a M\$ 3.519.522, los cuales no tienen fecha de vencimiento definida pues se espera su retorno una vez que los proyectos en desarrollo por las inmobiliarias generen flujos de caja positivos.

Sensibilidad del riesgo:

Sensibilizando el riesgo de crédito de las cuentas por cobrar a las asociadas a un eventual deterioro en un 5% el valor de estos activos el sector inmobiliario por ser altamente sensible a los ciclos económicos, el riesgo podría de incobrabilidad ascendería MM\$ 175 afectando el resultado y el patrimonio de la sociedad. Como factor mitigante, la Sociedad mantiene relaciones estables de largo plazo con entidades financieras de prestigio y que permitirán esperar un cambio en el ciclo económico y además a la posibilidad de liquidar los inmuebles disponibles en las filiales.

INVERNOVA S.A.
Estados Financieros Intermedios

Riesgo de liquidez

Invernova S.A. administra el riesgo de liquidez, siendo la principal fuente de liquidez los flujos de efectivo provenientes de sus actividades operacionales y su principal salida el financiamiento de las operaciones de sus empresas asociadas.

Basado en el actual escenario y su posición de liquidez, la Sociedad estima el efectivo disponible serán suficientes para financiar el capital de trabajo, los inversiones de capital, los pagos de intereses, los pagos de dividendos y los requerimientos de pago de deudas, por los próximos 12 meses y el futuro previsible.

Sensibilidad del riesgo:

Sensibilizando el riesgo, se puede señalar que la Sociedad se encuentra en condiciones de financiar los valores comprometidos en el largo plazo con la asociada Inversiones Lampa II S.A., de aquella parte que proporcionalmente le corresponde. En caso de ser necesario, la Sociedad mantiene relaciones estables de largo plazo con entidades financieras de prestigio que permitirían solventar estas necesidades de recursos. Esta situación no causaría efectos sobre el patrimonio ni los resultados, no obstante que si implicaría un requerimiento adicional de fondos.

NOTA 19 HECHOS POSTERIORES

No ha habido hechos posteriores entre el 30 de septiembre de 2012 y la fecha de confección de los presentes estados financieros, que pudiera afectar significativamente su presentación.