

INVERNOVA S.A.

Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2016

CONTENIDO

Informe del auditor independiente
Estados de situación financiera
Estados de resultados integrales
Estados de cambios en el patrimonio
Estados de flujos de efectivo
Notas a los estados financieros

\$ - Pesos chilenos
M\$ - Miles de pesos chilenos
UF - Unidades de fomento





INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

Santiago, 31 de marzo de 2017

Señores Accionistas y Directores
Invernova S.A.

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Invernova S.A., que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2016 y 2015, los correspondientes estados de resultados, de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros a base de nuestras auditorías. No auditamos los estados financieros de las sociedades coligadas indirectas Constructora Lampa Oriente S.A. e Inmobiliaria Lampa Oriente S.A., que constituyen las únicas inversiones de la coligada Inversiones Lampa II S.A., la que representa una inversión a valor proporcional ascendente a M\$ 2.660.145 al 31 de diciembre de 2016 (M\$ 2.135.618 en 2015) y una utilidad devengada de M\$ 524.527 en 2016 (M\$ 645.581 en 2015). Los estados financieros de las coligadas indirectas fueron auditados por otros auditores, cuyos informes nos han sido proporcionados y nuestra opinión, en lo que se refiere a los montos de activos, pasivos y resultados de dichas sociedades, se basan únicamente en los informes de esos otros auditores. Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad de que los estados financieros están exentos de representaciones incorrectas significativas.

Una auditoría comprende efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros ya sea debido a fraude o error. Al efectuar estas evaluaciones de los riesgos, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la entidad con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero sin el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión. Una auditoría incluye, también, evaluar lo apropiadas que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.



Santiago, 31 de marzo de 2017
Invernova S.A.
2

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión.

Opinión

En nuestra opinión, basada en nuestras auditorías y en los informes de otros auditores, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Invernova S.A. al 31 de diciembre de 2016 y 2015, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.



Claudio Gerdtzen S.
RUT: 12.264.594-0

A large, stylized handwritten signature in black ink, appearing to read 'Claudio Gerdtzen S.', is written over the printed name and RUT.

PricewaterhouseCoopers

A large, stylized handwritten signature in black ink, appearing to read 'PricewaterhouseCoopers', is written over the printed name.

INVERNOVA S.A.
Estados financieros al 31 de diciembre de 2016 y 2015

REVELACIONES A LOS ESTADOS FINANCIEROS

INDICE DE NOTAS

Notas

1. – Actividad de la Sociedad	1
2. – Bases de presentación y marco regulatorio	1
3. – Resumen de las principales políticas contables	4
4. – Efectivo y equivalentes al efectivo	6
5. – Saldos y transacciones con partes relacionadas	7
6. – Inversiones en asociadas contabilizadas por el método de participación	8
7. – Directorio de la Sociedad	12
8. – Impuestos	12
9. – Cuentas por pagar comerciales y otros pasivos no financieros	13
10. – Otras provisiones no corrientes	14
11. – Patrimonio	14
12. – Gastos de administración	15
13. – Ganancia por acción	16
14. – Contingencias y restricciones	16
15. – Cauciones obtenidas de terceros	16
16. – Sanciones	16
17. – Medio ambiente	16
18. – Gestión de riesgos	16
19. – Hechos posteriores	17

INVERNOVA S.A.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2016 y 2015

ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015
(Expresados en Miles de pesos)

ACTIVOS

	Nota N°	31/12/2016 M\$	31/12/2015 M\$
Activos Corrientes:			
Efectivo y equivalentes al efectivo	4	926.419	1.053.033
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes		1.508	1.252
Total Activos Corrientes		927.927	1.054.285
Activos No Corrientes:			
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corriente	5	3.619.026	3.774.853
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	6	2.660.145	2.135.618
Activos por impuestos diferidos	8	465.923	458.960
Total Activos No Corrientes		6.745.094	6.369.431
TOTAL ACTIVOS		7.673.021	7.423.716

PASIVO Y PATRIMONIO

	Nota N°	31/12/2016 M\$	31/12/2015 M\$
Pasivos Corrientes:			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	9	5.770	7.789
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corriente	5	-	4.020
Pasivos por impuestos corrientes		13	13
Otros pasivos no financieros corrientes	9	191.110	293.384
Total Pasivos Corrientes		196.893	305.206
Pasivos No Corrientes:			
Otras provisiones, no corrientes	10	1.699.195	1.777.437
Total Pasivos No Corrientes		1.699.195	1.777.437
Patrimonio:			
Capital emitido	11	2.662.368	2.662.368
Otras reservas	11	958.979	958.979
Ganancias acumuladas		2.155.586	1.719.726
Total Patrimonio		5.776.933	5.341.073
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		7.673.021	7.423.716

Las notas adjuntas N° 1 a la 19 forman parte integral de estos estados financieros.

INVERNOVA S.A.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2016 y 2015

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Expresados en Miles de pesos)

	Nota N°	01/01/2016 31/12/2016 M\$	01/01/2015 31/12/2015 M\$
Ganancia (pérdida)			
Ingresos	10	78.242	182.173
Gastos de administración	12	(123.219)	(125.952)
Ingresos financieros		35.128	34.126
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	6	521.574	641.042
Resultado por unidades de reajuste		106.800	155.863
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		618.525	887.252
Ingreso por impuestos a las ganancias	8	6.963	83.134
		625.488	970.386
Ganancia (pérdida), atribuible a			
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora		625.488	970.386
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras		-	-
Ganancia (pérdida)		625.488	970.386
<hr/>			
Ganancia por acción:			
Ganancia por acción básica			
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas \$		0,875	1,357
Ganancia (pérdidas) por acción básica en operaciones discontinuadas \$		0,000	0,000
Ganancia (pérdida) por acción básica \$	13	0,875	1,357
Ganancias por acción diluidas			
Ganancias (pérdida) diluida por acción procedente de operaciones continuadas \$		0,875	1,357
Ganancias (pérdida) diluida por acción procedentes de operaciones discontinuadas \$		0,000	0,000
Ganancias (pérdida) diluida por acción \$	13	0,875	1,357

Las notas adjuntas N° 1 a la 19 forman parte integral de estos estados financieros.

INVERNOVA S.A.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2016 y 2015

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Expresados en Miles de pesos)

	01/01/2016 31/12/2016 M\$	01/01/2015 31/12/2015 M\$
Estado de Resultado Integral		
Ganancia (pérdida)	625.288	970.386
Diferencias de cambio por conversión	-	-
Coberturas de flujo de efectivo	-	-
Impuesto a las ganancias relacionado con coberturas de flujo de efectivo	-	-
Resultado Integral total	625.288	970.386
Resultado Integral atribuible a:		
Resultado Integral atribuible a los propietarios de la controladora	625.288	970.386
Resultado Integral atribuible a participaciones no controladoras	-	-
Resultado Integral total	625.288	970.386

Las notas adjuntas N° 1 a la 19 forman parte integral de estos estados financieros.

INVERNOVA S.A.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2016 y 2015

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
(Expresados en Miles de pesos)**

Por el ejercicio terminado al 31/12/2016:

	Capital emitido M\$ Nota 11	Otras reservas M\$ Nota 11	Ganancias (pérdidas) acumuladas M\$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora M\$	Participaciones no controladoras M\$	Patrimonio total M\$
Saldo Inicial Ejercicio 01/01/2016	2.662.368	958.979	1.719.726	5.341.073	-	5.341.073
Ganancia	-	-	625.488	625.488	-	625.488
Dividendos	-	-	(189.628)	(189.628)	-	(189.628)
Saldo Final Ejercicio 31/12/2016	2.662.368	958.979	2.155.586	5.776.933	-	5.776.933

Por el ejercicio terminado al 31/12/2015:

	Capital emitido M\$ Nota 11	Otras reservas M\$ Nota 11	Ganancias (pérdidas) acumuladas M\$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora M\$	Participaciones no controladoras M\$	Patrimonio total M\$
Saldo Inicial Ejercicio 01/01/2015	2.662.368	958.979	1.042.037	4.663.384	-	4.663.384
Ganancia	-	-	970.386	970.386	-	970.386
Dividendos	-	-	(292.697)	(292.697)	-	(292.697)
Saldo Final Ejercicio 31/12/2015	2.662.368	958.979	1.719.726	5.341.073	-	5.341.073

Las notas adjuntas N° 1 a la 19 forman parte integral de estos estados financieros.

INVERNOVA S.A.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2016 y 2015

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Expresados en Miles de pesos)

	Nota N°	01/01/2016 31/12/2016 M\$	01/01/2015 31/12/2015 M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación			
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(128.317)	(119.053)
Intereses recibidos		35.128	34.127
		<u>(93.189)</u>	<u>(84.926)</u>
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de operación			
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión			
Préstamos a entidades relacionadas	5	(15.681)	-
Cobros a entidades relacionadas	5	275.355	511.762
		<u>259.674</u>	<u>511.762</u>
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión			
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación			
Pago de dividendos		(293.099)	(250.207)
		<u>(293.099)</u>	<u>(250.207)</u>
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de financiación			
Disminución en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio			
		<u>(126.614)</u>	<u>176.629</u>
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo			
		-	-
Disminución neta de efectivo y equivalentes al efectivo			
		<u>(126.614)</u>	<u>176.629</u>
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período			
		1.053.033	876.404
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período			
	4	<u>926.419</u>	<u>1.053.033</u>

Las notas adjuntas N° 1 a la 19 forman parte integral de estos estados financieros.

INVERNOVA S.A.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2016 y 2015

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 aún 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.

Actualmente la Sociedad tiene inversiones y aportes en asociadas, a través de las cuales participa en el Proyecto Inmobiliario denominado Lampa Oriente. Dicho proyecto Chicauma, ciudad Parque, se encuentra en fase de construcción y ventas.

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 ejercicios presentados.

(b) Período contable

Los presentes estados financieros cubren los siguientes ejercicios:

- Estados de situación financiera, al 31 de diciembre de 2016 y 2015.
- Estados de resultados integrales, correspondiente a los ejercicios comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2016 y 2015.
- Estados de cambios en el patrimonio, correspondiente a los ejercicios comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2016 y 2015.
- Estados de flujos de efectivo, correspondiente a los ejercicios comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2016 y 2015.

INVERNOVA S.A.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2016 y 2015

(c) Bases de preparación

Los presentes estados financieros de Invernova S.A. corresponden al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2016 y han sido preparados de acuerdo las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (“IASB”).

Los estados financieros se han preparado bajo el criterio del costo histórico.

La preparación de los estados financieros conforme a lo descrito precedentemente, requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Sociedad. A juicio de la Administración de la Sociedad no existen áreas a nivel de estados financieros que impliquen un mayor grado de juicio o complejidad o áreas donde las hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros.

Aplicación retroactiva de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Con fecha 17 de octubre de 2014 la SVS emitió el Oficio Circular N° 856, instruyendo a las entidades fiscalizadas registrar en el ejercicio 2014 contra patrimonio las diferencias en activos y pasivos por concepto de impuestos diferidos producidos por efecto directo del incremento en la tasa de impuestos de primera categoría introducido por la Ley N° 20.780. Tal tratamiento contable difiere de lo establecido por la Norma Internacional de Contabilidad N° 12 (NIC 12) y, por lo tanto, representó un cambio en el marco de preparación y presentación de información financiera que había sido adoptado hasta esa fecha.

Considerando que lo expresado en el párrafo anterior representó un desvío puntual y temporal de las NIIF, a contar de 2016 y conforme a lo establecido en el párrafo 4A de la NIIF 1, la Sociedad ha decidido aplicar retroactivamente dichas normas (de acuerdo con la NIC 8 “Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores”) como si nunca hubiera dejado de aplicarlas.

Dado que lo indicado en el párrafo anterior no modifica ninguna de las cuentas expuestas en los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2015 y 2014, conforme lo expresado en el párrafo 40A de la NIC 1 "Presentación de estados Financieros", no resulta necesaria la presentación del estado de situación financiera al 1 de enero de 2015 (tercera columna)."

Los estados financieros se presentan en miles de pesos chilenos y se han preparado a partir de los registros contables de Invernova S.A.

(d) Bases de presentación

i. Asociadas

Las 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 asociadas se contabilizan por el método de participación e inicialmente se reconocen por su costo. La inversión de Invernova S.A. en 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 los aportes en sus 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 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 al 31 de diciembre de 2016 y 2015

(e) Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

La presentación de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera, es responsabilidad del Directorio de la Sociedad.

Los presentes estados financieros fueron aprobados por el Directorio de la Sociedad el 31 de marzo de 2017.

(f) Nuevas normas e interpretaciones emitidas y no vigentes

i. Normas, interpretaciones y enmiendas obligatorias por primera vez para los ejercicios financieros iniciados el 1 de enero de 2016.

Norma	Descripción	Aplicación Obligatoria para ejercicios iniciados en:
NIIF 14 “Cuentas regulatorias diferidas”	Norma provisional sobre la contabilización de determinados saldos que surgen de las actividades de tarifa regulada (“cuentas regulatorias diferidas”). Esta norma es aplicable solo a las entidades que aplican la NIIF 1 por primera vez.	01-01-2016
Mejoras a las Normas Internacionales de Información Financiera aplicables a ejercicios iniciados el 01 de enero 2016:		
NIIF 11 “Acuerdos conjuntos”	Incorpora una guía en relación a cómo contabilizar la adquisición de una participación en una operación conjunta que constituye un negocio.	01-01-2016
NIC 16 “Propiedad, planta y equipo” y NIC 38 “Activos intangibles”	Clarifica que existe una presunción refutable de que un método de depreciación o amortización, basado en los ingresos, no es apropiado.	01-01-2016
NIC 16 “Propiedad, planta y equipo” y NIC 41 “Agricultura”	Define el concepto de “planta portadora” (por ejemplo vides, árboles frutales, etc.) y establece que las mismas deben contabilizarse como propiedad, planta y equipo, ya que se entiende que su funcionamiento es similar al de fabricación. Se incluyen dentro del alcance de la NIC 16, en lugar de la NIC 41.	01-01-2016
NIC 27 “Estados financieros separados”	Permite a las entidades utilizar el método de la participación en el reconocimiento de las inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas en sus estados financieros separados.	01-01-2016
NIIF 10 “Estados Financieros Consolidados” y NIC 28 “Inversiones en asociadas y negocios conjuntos”	Enmienda a NIIF 10: clarifica sobre la excepción de consolidación que está disponible para entidades en estructuras de grupo que incluyen entidades de inversión. Enmienda a NIC 28: permite a la entidad optar por mantener la medición del valor razonable aplicado por la asociada o negocio conjunto que es una entidad de inversión, o en su lugar, realizar una consolidación a nivel de la entidad de inversión (asociada o negocio conjunto).	01-01-2016
NIC 1 “Presentación de Estados Financieros”	Clarifica la guía de aplicación de la NIC 1 sobre materialidad y agregación, presentación de subtotales, estructura de los estados financieros y divulgación de las políticas contables.	01-01-2016

INVERNOVA S.A.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2016 y 2015

Mejoras a las Normas Internacionales de Información Financiera (2014) Emitidas en septiembre de 2014:		
Mejoras a la NIIF 5 "Activos Mantenedidos para la venta y operaciones interrumpidas"	Cuando se realizan reclasificaciones entre categorías de "mantenidos para la venta" a "mantenidos para su distribución" o viceversa, no constituye una modificación de plan y no tiene que ser contabilizado como tal. Se rectifican los cambios en la guía sobre los cambios en un plan de venta que se debe aplicar a un activo o grupo de activos.	01-01-2016
Mejoras NIIF 7 "Instrumentos financieros: Información a revelar"	1) Para la transferencia de activos financieros a terceros que permite la baja del activo, se requiere revelación de cualquier implicación continuada y define a lo que se refiere este término. 2) Para los estados financieros interinos, no se requiere compensación de activos y pasivos financieros para todos los períodos intermedios, a menos que sea requerido por NIC 34.	01-01-2016
Mejoras NIC 19, "Beneficios a los empleados"	Aclara que, para determinar la tasa de descuento para las obligaciones por beneficios post-empleo, lo importante es la moneda en que están denominados los pasivos, y no el país donde se generan.	01-01-2016
Mejoras NIC 34, "Información financiera intermedia"	Aclara qué se entiende por la referencia en la norma a "información divulgada en otra parte de la información financiera intermedia". Requiere una referencia cruzada de los estados financieros intermedios a la ubicación de esa información. La modificación es retroactiva.	01-01-2016

La administración de la Sociedad estima que la adopción de las normas, interpretaciones y enmiendas antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros de la Sociedad en el período de su primera aplicación.

NOTA 3 - RESUMEN DE LAS 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 de la respectiva cuota (valor justo). Además, en este rubro de activos se incluyen depósitos a plazo y pactos con compromiso de retroventa.

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.

(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, los depósitos a plazo y 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) Inversiones a valor de participación

Asociadas son todas las entidades sobre las que la Sociedad ejerce influencia significativa, pero no tiene control que, generalmente, viene acompañado por una participación de entre un 20% y un 50% de los derechos de voto. La inversión en la asociada se contabiliza por el método de participación e inicialmente se reconocen por su costo, y su valor libros se incrementa o disminuye para reconocer la proporción que corresponde en el resultado del ejercicio.

(g) Capital social

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

(h) 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.

(i) Impuesto a la renta e impuestos diferidos

El gasto por impuesto a la renta del ejercicio comprende al impuesto corriente y a los impuestos diferidos.

El cargo por impuesto a la renta corriente es calculado sobre la base de las leyes tributarias vigentes a la fecha del estado de situación financiera.

INVERNOVA S.A.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2016 y 2015

Los impuestos diferidos se calculan de acuerdo con el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros. Sin embargo, si los impuestos diferidos surgen del reconocimiento inicial de un pasivo o un activo en una transacción distinta de una 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 las tasas de impuesto (y leyes) aprobadas o a punto de aprobarse en la fecha de cierre del estado de situación financiera 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 cuales compensar las diferencias temporarias.

El impuesto a la renta (corriente y diferido) es registrado en el estado de resultados salvo que se relacione con un ítem reconocido en Otros resultados integrales, directamente en patrimonio o proviene de una combinación de negocios. En ese caso, el impuesto también es contabilizado en Otros resultados integrales, directamente en resultados o con contrapartida en la plusvalía mercantil, respectivamente.

(j) 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. La Sociedad también reconoce como ingresos la utilidad diferida reconocida como Otras provisiones de largo plazo, cuando se realiza esa utilidad.

(k) 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 Ordinaria de Accionistas.

NOTA 4 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

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

Clases de Efectivo y Efectivo Equivalente	31/12/2016 M\$	31/12/2015 M\$
Saldos en Bancos	9.576	18.056
Pactos con compromiso de retroventa	505.010	462.700
Depósitos a plazo	411.833	572.277
Efectivo y equivalentes al efectivo	926.419	1.053.033

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

Conceptos	31/12/2016 M\$	31/12/2015 M\$
Monto del efectivo y equivalente al efectivo \$ Chilenos	926.419	1.053.033
Total de efectivo y equivalente al Efectivo	926.419	1.053.033

Los valores de fácil liquidación son los siguientes:

Depósitos a plazo	31/12/2016 M\$	31/12/2015 M\$
RUT Institución		
97.004.000-5 Banco Chile	411.833	572.277
Total depósitos a plazo	411.833	572.277

INVERNOVA S.A.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2016 y 2015

Pactos con compromiso de retroventa		31/12/2016	31/12/2015
		M\$	M\$
RUT	Institución		
96.772.490-4	Consorcio Corredores de Bolsa S.A.	505.010	462.700
Total Pactos con compromiso de retroventa		505.010	462.700

El valor libro de los depósitos a plazo y los valores negociables con compromiso de retroventa al 31 de diciembre de 2016 y 2015, es una aproximación equivalente de su valor razonable.

NOTA 5 - SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

En el largo plazo, al 31 de diciembre de 2016 y 2015, 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
			31/12/2016	31/12/2015	
			M\$	M\$	
96.788.890-7	Inmobiliaria e Inversiones Lampa S.A.	Asociada o Coligada	29.335	29.377	Sin vencimiento
76.037.163-7	Inveriones Lampa II S.A.	Asociada o Coligada	3.589.691	3.745.476	Sin vencimiento
Totales Cuentas por cobrar			3.619.026	3.774.853	

La Sociedad mantiene una cuenta por cobrar a Inmobiliaria e Inversiones Lampa S.A. por la suma de M\$ 106.709 (M\$ \$ 103.797 en 2015) la cual se encuentra neta de la provisión de patrimonio negativo que tiene esa Sociedad, en M\$ 77.374 y M\$ 74.420, respectivamente en cada ejercicio.

b) Cuentas por pagar a entidades relacionadas no corrientes:

RUT	Sociedad	Naturaleza de la relación	Saldos Pendientes		Plazos de la Transacción
			31/12/2016	31/12/2015	
			M\$	M\$	
96816350-7	P&S S.A.	Matriz	-	4.020	Sin vencimiento
Totales Cuentas por pagar			-	4.020	

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	
				31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
				M\$	M\$	M\$	M\$
96.816.350-7	P&S S.A.	Matriz	Reconocimiento de gastos	(25.257)	(25.606)	(25.257)	(25.606)
99.559.450-1	El Bosque S.A.	Relación indirecta	Servicios recibidos	(46.891)	(45.106)	(46.891)	(45.106)
96.788.890-7	Inmobiliaria e Inversiones Lampa S.A.	Asociada o Coligada	Reajuste Inversiones Lampa	2.911	4.058	2.911	4.058
96.772.490-4	Consorcio Corredores de Bolsa S.A.	Relacionada indirecta	(Rescate) colocación de inversiones	42.309	62.347	20.195	13.045
			Reajuste Lampa II	103.889	152.106	103.889	152.107
			Traspaso de fondos recibidos (efectuados)	(15.681)	-	-	-
76.037.163-7	Inversiones Lampa II S.A. (*)	Asociada o Coligada	Traspaso de fondos recibidos	275.355	511.762		

(*) Los fondos transferidos a Inversiones Lampa II S.A., están destinados a la empresa Inmobiliaria Lampa Oriente S.A., para el desarrollo de su proyecto inmobiliario en el sector de Lampa.

INVERNOVA S.A.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2016 y 2015

Invernova S.A., tiene como política informar todas las transacciones que efectúa con partes relacionadas durante cada 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.

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 se está construyendo la tercera etapa del proyecto que fue iniciado el segundo semestre del 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. reconoció a través de la coligada Inmobiliaria e Inversiones Lampa S.A. un resultado no realizado de \$2.401 millones. Al 31 de diciembre de 2016, el saldo pendiente del resultado no realizado asciende a \$ 1.699 millones (MM\$ 1.777 al 31 de diciembre de 2015).

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la asociada Inmobiliaria e Inversiones Lampa S.A. presenta patrimonio negativo por lo cual Invernova S.A. reconoció una obligación con terceros en función de la participación que posee sobre dicha inversión y de los acuerdos a nivel de grupo, que se presenta rebajado de las cuentas por cobrar con esta asociada por un monto de M\$ 77.374 (M\$ 74.420 en 2015).

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	31/12/2016		31/12/2015	
	Activos M\$	Pasivos M\$	Activos M\$	Pasivos M\$
Corriente	41	-	180	-
No corriente	97.743	355.698	97.743	345.993
Total	97.784	355.698	97.923	345.993

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

Ingresos y gastos ordinarios	31/12/2016	31/12/2015
	M\$	M\$
Ingresos ordinarios	-	5
Gastos ordinarios	(9.845)	(15.134)
Resultado del ejercicio de la asociada	(9.845)	(15.129)

INVERNOVA S.A.**Estados financieros al 31 de diciembre de 2016 y 2015****b) 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 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. a valor contable, con esta operación comparte en igual proporción la propiedad de ambas sociedades en asociación con Brottec-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., conservó su 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 aún mantienen participación sobre el terreno enajenado.

Durante 2016, Inmobiliaria Lampa Oriente S.A. acumula la enajenación de un 29,2% del predio señalado, quedando un resultado no realizado ascendente a M\$ 1.699.195, que se presenta en el rubro de provisiones no corrientes. Posteriormente, cuando Inmobiliaria Lampa Oriente S.A. venda el saldo de estos terrenos a terceros (en lotes o en viviendas), Inversiones Lampa II S.A., seguirá reconociendo el resultado. Posteriormente, Invernova S.A. "realizará" la proporción del resultado provisionado que corresponda.

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

Los activos y pasivos	31/12/2016		31/12/2015	
	Activos M\$	Pasivos M\$	Activos M\$	Pasivos M\$
Corriente	28.447	-	30.691	-
No corriente	20.803.735	11.965.030	19.572.371	12.484.337
Total	20.832.182	11.965.030	19.603.062	12.484.337

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

Ingresos y gastos ordinarios	31/12/2016	31/12/2015
	M\$	M\$
Ingresos ordinarios	1.790.787	2.189.839
Gastos ordinarios	(42.361)	(37.902)
Resultado del ejercicio de la asociada	1.748.426	2.151.937

INVERNOVA S.A.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2016 y 2015

c.1) La principales sociedades asociadas de Inversiones Lampa II S.A. presentan los siguientes datos resumidos:

c.1.1) Constructora Lampa Oriente S.A.

Los principales activos y pasivos de esta sociedad al cierre de cada ejercicio es el siguiente:

Los activos y pasivos	31/12/2016		31/12/2015	
	Activos M\$	Pasivos M\$	Activos M\$	Pasivos M\$
Corriente	2.809.790	2.009.560	5.034.245	4.762.125
No corriente	726.427	131.087	1.139.557	281.201
Total	3.536.217	2.140.647	6.173.802	5.043.326

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

Ingresos y gastos ordinarios	31/12/2016	31/12/2015
	M\$	M\$
Ingresos ordinarios	8.299.460	11.334.782
Gastos ordinarios	(7.520.018)	(10.603.909)
Resultado del ejercicio de la asociada	779.442	730.873

c.1.2) Inmobiliaria Lampa Oriente S.A.

Los activos y pasivos de esta Sociedad asociada a Inversiones Lampa II S.A. es el siguiente:

Los activos y pasivos	31/12/2016		31/12/2015	
	Activos M\$	Pasivos M\$	Activos M\$	Pasivos M\$
Corriente	40.364.871	32.396.367	44.129.775	38.748.883
No corriente	36.563.935	29.196.511	36.821.626	29.666.952
Total	76.928.806	61.592.878	80.951.401	68.415.835

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

Ingresos y gastos ordinarios	31/12/2016	31/12/2015
	M\$	M\$
Ingresos ordinarios	23.207.300	24.411.585
Gastos ordinarios	(20.406.938)	(20.765.147)
Resultado del ejercicio de la asociada	2.800.362	3.646.438

INVERNOVA S.A.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2016 y 2015

c.2) Las inversiones en asociadas contabilizadas por el método de la participación corresponden a los siguientes:

31/12/2016

RUT	Nombre	País	Moneda funcional	% de control	Patrimonio sociedades M\$	Resultado del ejercicio M\$	Valor patrimonial M\$	Resultado devengado M\$	Obligación con terceros M\$	Valor contable de la inversión M\$
96.788.890-7	Inmobiliaria e Inversiones Lampa S.A. (a)	Chile	\$	30,00% Directo	(257.914)	(9.845)	(77.374)	(2.953)	(77.374)	-
76.037.163-7	Inversiones Lampa II S.A.	Chile	\$	30,00% Directo	8.867.152	1.748.426	2.660.145	524.527	-	2.660.145
96.584.980-7	Inmobiliaria Lampa Oriente S.A. (b)	Chile	\$	15% Indirecto	15.335.928	2.800.362				
76.006.938-8	Constructora Lampa Oriente S.A. (b)	Chile	\$	15% Indirecto	1.395.570	779.442				
TOTALES								521.574	(77.374)	2.660.145

NOTA:

- (a) La obligación con terceros se encuentra provisionada y se presenta rebajada de las cuentas por cobrar a esa Sociedad.
- (b) Empresas asociadas de Inversiones Lampa II S.A., que posee el 50% de participación sobre ellas.

31/12/2015

RUT	Nombre	País	Moneda funcional	% de control	Patrimonio sociedades M\$	Resultado del ejercicio M\$	Valor patrimonial M\$	Resultado devengado M\$	Obligación con terceros M\$	Valor contable de la inversión M\$
96.788.890-7	Inmobiliaria e Inversiones Lampa S.A. (a)	Chile	\$	30,00% Directo	(248.070)	(15.129)	(74.420)	(4.539)	(74.420)	-
76.037.163-7	Inversiones Lampa II S.A.	Chile	\$	30,00% Directo	7.118.725	2.151.937	2.135.618	645.581	-	2.135.618
96.584.980-7	Inmobiliaria Lampa Oriente S.A. (b)	Chile	\$	15% Indirecto	12.535.566	3.646.438				
76.006.938-8	Constructora Lampa Oriente S.A. (b)	Chile	\$	15% Indirecto	1.130.476	730.873				
TOTALES								641.042	(74.420)	2.135.618

NOTA:

- (a) La obligación con terceros se encuentra provisionada y se presenta rebajada de las cuentas por cobrar a esa Sociedad.
- (b) Empresas asociadas de Inversiones Lampa II S.A., que posee el 50% de participación sobre ellas.

INVERNOVA S.A.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2016 y 2015

NOTA 7 - DIRECTORIO DE LA SOCIEDAD

El Directorio de Invernova S.A. lo componen cinco miembros, los cuales permanecen por un período 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, según lo acordado por la Junta Ordinaria de Accionistas es la siguiente:

Nombre Director	Cargo	31/12/2016 M\$	31/12/2015 M\$
José Ignacio Hurtado Vicuña	Presidente	312	300
Cristián Cox Vial	Director	312	300
Pedro Hurtado Vicuña	Director	312	300
Patricio Parodi Gil	Director	312	300
Nicolás Hurtado Vicuña	Director	312	300

NOTA 8 - IMPUESTOS

Impuesto Renta:

En el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2016, se procedió a calcular y contabilizar la renta líquida imponible con una tasa del 24% para el ejercicio comercial 2016, en base a lo dispuesto por la Ley N° 20.780, Reforma Tributaria, publicada en el Diario Oficial con fecha 29 de septiembre de 2014.

Entre las principales modificaciones, se encuentra el aumento progresivo del Impuesto de Primera Categoría, alcanzando el 27%, a partir del año 2018, la Ley previamente referida establece que siendo Invernova S.A. una sociedad por acciones, se le aplica como regla general el "Sistema de Tributación Parcialmente Integrado.

Impuesto Diferido:

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.

a) Activos por impuestos diferidos:

Los activos por impuestos diferidos al 31 de diciembre de 2016 y 2015 se refieren a los siguientes conceptos:

Conceptos	31/12/2016 M\$	31/12/2015 M\$
Pérdidas tributarias	465.923	458.960
Total	465.923	458.960

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

Conceptos	31/12/2016 M\$	31/12/2015 M\$
Activos por impuestos diferidos, saldo inicial	458.960	376.953
Aumento (disminución) de activos impuestos diferidos	6.963	82.007
Activos por impuestos diferidos, saldo final	465.923	458.960

INVERNOVA S.A.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2016 y 2015

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 31 de diciembre de 2016 y 2015, en el estado de resultados por función el gasto por impuesto a las ganancias es:

Conceptos	Del 01/01/2016 al 31/12/2016 M\$	Del 01/01/2015 al 31/12/2015 M\$
Impuestos diferidos:		
Impuesto diferido neto por pérdidas tributarias	6.963	82.007
Reverso de provisión de impuestos	-	1.127
Abono a resultados por impuesto a las ganancias	6.963	83.134

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se compensan si se tiene legalmente reconocido el derecho a compensar los activos y pasivos por impuestos corrientes y los impuestos diferidos se refieren a la misma entidad y autoridad fiscal.

d) Conciliación de resultado contable con resultado tributario:

La conciliación de la tasa de impuesto legal vigente en Chile y la tasa efectiva de impuestos aplicables, se presenta a continuación:

Conceptos	31/12/2016 M\$		31/12/2015 M\$	
	Tasa Impuesto %	Monto M\$	Tasa Impuesto %	Monto M\$
Utilidad (pérdida) antes de Impuesto		618.525		887.253
Impuesto a la tasa impositiva vigente	24,0%	(148.446)	22,5%	(199.632)
Gastos no deducibles (financieros y tributarios)	7,6%	(46.900)	2,3%	(20.663)
Ingresos deducidos de la renta líquida	32,7%	202.309	34,2%	303.429
Total	1,1%	6.963	9,4%	83.134

NOTA 9 - CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS

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

31/12/2016		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	-	5.770	-	5.770	Mensual
Total		-	5.770	-	5.770	

31/12/2015		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	-	7.789	-	7.789	Mensual
Total		-	7.789	-	7.789	

INVERNOVA S.A.**Estados financieros al 31 de diciembre de 2016 y 2015**

b) Otros pasivos no financieros corrientes:

Conceptos	31/12/2016 M\$	31/12/2015 M\$
Dividendos por pagar	3.464	2.268
Dividendos mínimos provisionados año 2015	-	291.116
Dividendos mínimos provisionados año 2016	187.646	-
Total	191.110	293.384

NOTA 10 - OTRAS PROVISIONES NO CORRIENTES

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

Conceptos	31/12/2016 M\$	31/12/2015 M\$
Saldo original de la Utilidad no realizada (Nota 6 b)	2.401.464	2.401.464
Ingreso por realización de utilidad ejercicio 2014	(441.854)	(441.854)
Ingreso por realización de utilidad ejercicio 2015	(182.173)	(182.173)
Ingreso por realización de utilidad ejercicio 2016	(78.242)	-
Total	1.699.195	1.777.437

Durante el año 2016, la Sociedad asociada Inmobiliaria Lampa Oriente S.A. ha continuado el proceso de enajenación de la viviendas del proyecto Chicauma, acumulando a la fecha el 29,2 % (26,0% al 31 de diciembre de 2015) de terrenos enajenados a terceros no relacionados, del predio ubicado en el sector de Lampa y que originó la provisión por utilidad no realizada.

Por lo anterior, Invernova S.A. ha reconocido M\$ 78.242 correspondientes a ingresos por utilidad realizada en el ejercicio 2016 (M\$ 182.173 en el ejercicio 2015).

NOTA 11 - PATRIMONIO**a) Capital suscrito y pagado:**

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 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.

La política de dividendos acordada por la Sociedad, en su Junta Ordinaria de Accionistas de fecha 28 de abril de 2016, fue repartir 30% de las utilidades al cierre del ejercicio anterior.

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.

INVERNOVA S.A.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2016 y 2015

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 realizados vía inversión en asociadas (M\$ 2.660.145) o vía financiamiento directo mediante créditos en UF, sin intereses (M\$ 3.619.026) 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 el saldo de la provisión de utilidad no realizada (M\$ 1.699.195) que se presenta como pasivo no corriente. Asimismo, la Sociedad no tiene restricciones para la gestión de su patrimonio y tiene requerimientos de apoyo financiero de su empresa asociada Inversiones Lampa II S.A. como se indica en Nota 14.

e) Otras reservas:

En este ítem se clasifica la corrección monetaria del capital del período de transición al 31 de diciembre de 2009 que fue aprobada por la Junta Ordinaria de Accionistas, la cual se presenta como otras 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 período 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 ejercicio terminado en las fechas que indica:

Conceptos	Del 01/01/2016 al 31/12/2016 M\$	Del 01/01/2015 al 31/12/2015 M\$
Gastos personal distribuidos desde la Matriz	25.257	24.413
Costos dieta del Directorio	1.560	1.500
Gastos generales	96.402	100.039
Total	123.219	125.952

A partir del 1 de enero de 2015, la Sociedad suscribió un acuerdo con la Sociedad relacionada El Bosque S.A., para recibir asesoría administrativa y financiera por un valor mensual de 150 Unidades de Fomento. Este valor se incluye bajo el concepto de gastos generales.

INVERNOVA S.A.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2016 y 2015

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	31/12/2016	31/12/2015
Ganancia (pérdida) atribuible a los tenedores de instrumentos de participación en el patrimonio neto de la controladora	M\$	625.488	970.386
Resultado disponible para accionistas Comunes, básico	M\$	625.488	970.386
Promedio ponderado de número de acciones, Básico	Cantidad de acciones	714.876.101	714.876.101
Ganancia (pérdidas) básicas y diluidas por acción	\$	0,875	1,357

NOTA 14 - CONTINGENCIAS Y RESTRICCIONES

Con fecha 29 de septiembre de 2015, en Junta Extraordinaria de Accionistas se aprobó suscribir dos comfort letter a favor de la empresa coligada Inmobiliaria Lampa Oriente S.A., las que fueron requeridas por el Banco de Chile a los accionistas de esa sociedad y a los accionistas de la coligada Inversiones Lampa II S.A.

Ambas “Comfort Letter” están destinadas a garantizar deudas por hasta un monto de UF 585.425, de los cuales a Invernova S.A. le corresponde el 15%, equivalente a su participación indirecta. Asimismo, Invernova S.A. se compromete a mantener recursos aportados por UF 105.000.

NOTA 15 - CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS

A la fecha no existen cauciones obtenidas de terceros.

NOTA 16 - SANCIONES

Durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Sociedad, sus Directores y Gerente General no han recibido sanciones de la Superintendencia de Valores y Seguros ni de otras autoridades administrativas.

NOTA 17 - MEDIO AMBIENTE

Por la naturaleza de la industria a la que pertenece 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.

INVERNOVA S.A.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2016 y 2015

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 31 de diciembre de 2016 en cuentas por cobrar ascienden a M\$ 3.619.026, 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% del valor de estos activos el sector inmobiliario por ser altamente sensible a los ciclos económicos, el riesgo de incobrabilidad ascendería MM\$ 181 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 asociadas.

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 que el efectivo disponible serán suficientes para financiar el capital de trabajo, las 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 han habido hechos posteriores entre el 31 de diciembre de 2016 y la fecha de presentación de estos estados financieros, que pudieran afectar significativamente los mencionados estados financieros.

Felipe Silva Méndez
Gerente General

Carlos Silva San Martín
Contador General