

INVERNOVA S. A.

ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
(Expresados en miles de pesos chilenos)
Correspondientes a los periodos terminados
al 30 de septiembre de 2014 y 2013

El presente documento consta de:

- Informe de revisión del auditor independiente.**
- Estado intermedio de situación financiera clasificado.**
- Estado intermedio de resultados integrales por función.**
- Estado intermedio de cambios en el patrimonio neto.**
- Estado intermedio de flujos de efectivo directo.**
- Notas a los estados financieros intermedios.**

\$ - Pesos Chilenos
UF - Unidades de fomento

INVERNOVA S.A.
Estados Financieros Intermedios
Al 30 de septiembre de 2014

ESTADO INTERMEDIO DE SITUACION FINANCIERA CLASIFICADO

Al 30 de septiembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013
(Expresados en Miles de pesos)

ACTIVOS

	Nota N°	30/09/2014 M\$ (no auditado)	31/12/2013 M\$
Activos Corrientes:			
Efectivo y equivalentes al efectivo	4	707.844	1.096.838
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes		980	283
Total Activos Corrientes		708.824	1.097.121
Activos No Corrientes:			
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corriente	5	4.230.877	4.068.383
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	6	1.122.589	1.415.896
Activos por impuestos diferidos	8	366.607	245.515
Total Activos No Corrientes		5.720.073	5.729.794
TOTAL ACTIVOS		6.428.897	6.826.915

PASIVO Y PATRIMONIO NETO

	Nota N°	30/09/2014 M\$ (no auditado)	31/12/2013 M\$
Pasivos Corrientes:			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	9	5.584	4.663
Pasivos por impuestos corrientes		12	11
Otros pasivos no financieros corrientes	9	73.453	310.199
Total Pasivos Corrientes		79.049	314.873
Pasivos No Corrientes:			
Otras provisiones, no corrientes	10	2.000.857	2.401.464
Total Pasivos No Corrientes		2.000.857	2.401.464
Patrimonio Neto:			
Capital emitido	11	2.662.368	2.662.368
Otras reservas	11	958.979	958.979
Ganancias acumuladas		727.644	489.231
Total Patrimonio Neto		4.348.991	4.110.578
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		6.428.897	6.826.915

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

INVERNOVA S.A.
Estados Financieros Intermedios
Al 30 de septiembre de 2014

ESTADO INTERMEDIO DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN

Por los periodos de nueve y tres meses terminados al 30 de septiembre de 2014 y 2013
(Expresados en Miles de pesos)

		01/01/2014	01/01/2013	01/07/2014	01/07/2013
	Nota	30/09/2014	30/09/2013	30/09/2014	30/09/2013
	N°	M\$	M\$	M\$	M\$
		(no auditado)	(no auditado)	(no auditado)	(no auditado)
Ganancia (pérdida)					
Ingresos	10	400.607	-	16.154	-
Gastos de administración	12	(82.423)	(67.580)	(33.296)	(27.661)
Ingresos financieros		29.458	52.122	8.577	16.249
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	6	(304.004)	15.388	(98.378)	(28.370)
Resultado por unidades de reajuste		152.551	43.127	25.686	40.823
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		196.189	43.057	(97.411)	1.041
Ingreso por impuestos a las ganancias	8	35.197	11.080	16.415	7.884
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas		231.386	54.137	(80.996)	8.925
Ganancia (pérdida)		231.386	54.137	(80.996)	8.925
Ganancia (pérdida), atribuible a					
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora		231.386	54.137	(80.996)	8.925
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras		-	-	-	-
Ganancia (pérdida)		231.386	54.137	(80.996)	8.925
Ganancia por acción:					
Ganancia por acción básica					
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas		0,32	0,08	(0,11)	0,01
Ganancia (pérdidas) por acción básica en operaciones discontinuadas		0,00	0,00	0,00	0,00
Ganancia (pérdida) por acción básica		0,32	0,08	(0,11)	0,01
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

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

INVERNOVA S.A.
Estados Financieros Intermedios
Al 30 de septiembre de 2014

ESTADO INTERMEDIO DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN

Por los periodos de nueve y tres meses terminados al 30 de septiembre de 2014 y 2013
(Expresados en Miles de pesos)

	Por el período comprendido entre el			
	01/01/2014 30/09/2014 M\$ (No auditado)	01/01/2013 30/09/2013 M\$ (No auditado)	01/04/2014 30/09/2014 M\$ (No auditado)	01/04/2013 30/09/2013 M\$ (No auditado)
Estado de Resultado Integral				
Ganancia (pérdida)	231.386	54.137	(80.996)	8.925
Diferencias de cambio por conversión	-	-	-	-
Coberturas de flujo de efectivo	-	-	-	-
Impuesto a las ganancias relacionado con coberturas de flujo de efectivo	-	-	-	-
Resultado Integral total	231.386	54.137	(80.996)	8.925
Resultado Integral atribuible a:				
Resultado Integral atribuible a los propietarios de la controladora	231.386	54.137	(80.996)	8.925
Resultado Integral atribuible a participaciones no controladoras	-	-	-	-
Resultado Integral total	231.386	54.137	(80.996)	8.925

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

INVERNOVA S.A.
Estados Financieros Intermedios
Al 30 de septiembre de 2014

ESTADO INTERMEDIO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Expresados en Miles de pesos)

Por el periodo terminado al 30/09/2014:

	Capital emitido	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladoras	Patrimonio total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
	Nota 11	Nota 11				
Saldo Inicial Período Actual 01/01/2014	2.662.368	958.979	489.231	4.110.578	-	4.110.578
Cambios en patrimonio						
Ganancia (pérdida)	-	-	231.386	231.386	-	231.386
Efecto reforma tributaria Chile (Oficio Circular N° 856) (Nota 3 g y Nota 8)	-	-	92.409	92.409	-	92.409
Dividendos	-	-	(85.382)	(85.382)	-	(85.382)
Saldo Final Período Actual 30/09/2014 (no auditado)	2.662.368	958.979	727.644	4.348.991	-	4.348.991

Por el periodo terminado al 30/09/2013:

	Capital emitido	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladoras	Patrimonio total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
	Nota 11	Nota 11				
Saldo Inicial Período anterior 01/01/2013	2.662.368	958.979	(224.131)	3.397.216	-	3.397.216
Ganancia (pérdida)	-	-	54.137	54.137	-	54.137
Saldo Final Período Anterior 30/09/2013 (no auditado)	2.662.368	958.979	(169.994)	3.451.353	-	3.451.353

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

INVERNOVA S.A.
Estados Financieros Intermedios
Al 30 de septiembre de 2014

ESTADO INTERMEDIO DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO

Por los períodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2014 y 2013
(Expresados en Miles de pesos)

	Nota N°	01/01/2014 30/09/2014 M\$ (No auditado)	01/01/2013 30/09/2013 M\$ (No auditado)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación			
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(82.632)	(71.006)
Intereses recibidos		29.457	52.122
Flujos de efectivo netos (utilizados en) procedentes de actividades de operación		(53.175)	(7.957)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión			
Préstamos a entidades relacionadas	5	(14.125)	(184.761)
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión		(14.125)	(184.761)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación			
Pago de dividendos		(321.694)	-
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		(321.694)	-
Disminución en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio		(388.994)	(203.645)
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo		-	-
Disminución neta de efectivo y equivalentes al efectivo		(388.994)	(203.645)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período		1.096.838	1.441.528
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	4	707.844	1.237.883

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

INVERNOVA S.A.
Estados Financieros Intermedios
Al 30 de septiembre de 2014

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 y actualmente están en fase de construcción en el Barrio Chicauma.

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 períodos presentados.

INVERNOVA S.A.
Estados Financieros Intermedios
Al 30 de septiembre de 2014

(b) Período contable

Los presentes estados financieros intermedios cubren los siguientes períodos:

- Estados Intermedios de Situación Financiera, al 30 de septiembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013.
- Estados Intermedios de Cambios en el Patrimonio Neto, correspondiente al período de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2014 y 2013.
- Estados Intermedios de Resultados Integrales, correspondiente al período de nueve y tres meses terminados al 30 de septiembre de 2014 y 2013.
- Estados Intermedios de Flujos de Efectivo Directo, correspondiente al período de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2014 y 2013.

(c) Bases de preparación

Los estados financieros intermedios de la Sociedad se presentan de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas sin restricciones ni reservas para su utilización en Chile y han sido aprobados por su Directorio. Los presentes estados financieros intermedios fueron aprobados por el Directorio de la Sociedad el 21 de noviembre de 2014.

Los estados financieros intermedios 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 intermedios, 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 períodos terminados a dichas fechas.

(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.

INVERNOVA S.A.
Estados Financieros Intermedios
Al 30 de septiembre de 2014

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.

(e) Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

La presentación de los estados financieros intermedios 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.

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

(f) Nuevas normas e interpretaciones emitidas y no vigente

f.1) Las siguientes normas, interpretaciones y enmiendas son obligatorias por primera vez para los ejercicios financieros iniciados el 1 de enero de 2014:

Normas e interpretaciones	Obligatoria para ejercicios iniciados a partir de
<i>CINIIF 21 “Gravámenes”</i> - Indica el tratamiento contable para un pasivo para pagar un gravamen si ese pasivo está dentro del alcance de NIC 37. Propone que el pasivo sea reconocido cuando se produzca el hecho generador de la obligación y el pago no pueda ser evitado. El hecho generador de la obligación será el establecido en la correspondiente legislación y puede ocurrir a una fecha determinada o progresivamente en el tiempo. Su adopción anticipada es permitida.	01/01/2014

INVERNOVA S.A.
Estados Financieros Intermedios
Al 30 de septiembre de 2014

Enmiendas y mejoras	Obligatoria para ejercicios iniciados a partir de
<i>NIC 32 “Instrumentos Financieros: Presentación”</i> - Aclara los requisitos para la compensación de activos y pasivos financieros en el Estado de Situación Financiera. Su adopción anticipada está permitida.	01/01/2014
<i>NIC 27 “Estados Financieros Separados” y NIIF 10 “Estados Financieros Consolidados” y NIIF 12 “Información a revelar sobre participaciones en otras entidades”</i> - Las modificaciones incluyen la definición de una entidad de inversión e introducen una excepción para consolidar ciertas subsidiarias pertenecientes a entidades de inversión. La modificación también introduce nuevos requerimientos de información a revelar relativos a entidades de inversión en la NIIF 12 y en la NIC 27.	01/01/2014
<i>NIC 36 “Deterioro del Valor de los Activos”</i> - Modifica la información a revelar sobre el importe recuperable de activos no financieros alineándolos con los requerimientos de NIIF 13. Su adopción anticipada está permitida.	01/01/2014
<i>NIC 39 “Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición”</i> - Establece determinadas condiciones que debe cumplir la novación de derivados, para permitir continuar con la contabilidad de cobertura; esto con el fin de evitar que novaciones que son consecuencia de leyes y regulaciones afecten los estados financieros. Su adopción anticipada está permitida.	01/01/2014
<i>NIC 19 “Beneficios a los empleados”</i> - Esta modificación se aplica a las contribuciones de los empleados o terceras partes en los planes de beneficios definidos. El objetivo de las modificaciones es simplificar la contabilidad de las contribuciones que son independientes del número de años de servicio de los empleados, por ejemplo, contribuciones de los empleados que se calculan de acuerdo con un porcentaje fijo del salario.	01/01/2014
<u><i>Mejoras a las Normas Internacionales de Información Financiera (2012) Emitidas en diciembre de 2013.</i></u>	01/07/2014
NIIF 2 “Pagos basados en acciones” – Clarifica las definición de “Condiciones para la consolidación (o irrevocabilidad) de la concesión” y “Condiciones de mercado” y se definen separadamente las “Condiciones de rendimiento” y “Condiciones de servicio”. Esta enmienda deberá ser aplicada prospectivamente para las transacciones con pagos basados en acciones para las cuales la fecha de concesión sea el 1 de julio de 2014 o posterior. Su adopción anticipada está permitida.	

INVERNOVA S.A.
Estados Financieros Intermedios
Al 30 de septiembre de 2014

Enmiendas y mejoras	Obligatoria para ejercicios iniciados a partir de
NIIF 3, "Combinaciones de negocios" - Se modifica la norma para aclarar que la obligación de pagar una contraprestación contingente que cumple con la definición de instrumento financiero se clasifica como pasivo financiero o como patrimonio, sobre la base de las definiciones de la NIC 32, y que toda contraprestación contingente no participativa (non equity), tanto financiera como no financiera, se mide por su valor razonable en cada fecha de presentación, con los cambios en el valor razonable reconocidos en resultados. Consecuentemente, también se hacen cambios a la NIIF 9, la NIC 37 y la NIC 39. La modificación es aplicable prospectivamente para las combinaciones de negocios cuya fecha de adquisición es el 1 de julio de 2014 o posterior. Su adopción anticipada está permitida siempre y cuando se apliquen también anticipadamente las enmiendas a la NIIF 9 y NIC 37 emitidas también como parte del plan de mejoras 2012.	01/07/2014
NIIF 8 "Segmentos de operación" - La norma se modifica para incluir el requisito de revelación de los juicios hechos por la administración en la agregación de los segmentos operativos. La norma se modificó adicionalmente para requerir una conciliación de los activos del segmento con los activos de la entidad, cuando se reportan los activos por segmento. Su adopción anticipada está permitida.	
NIIF 13 "Medición del valor razonable" - El IASB ha modificado la base de las conclusiones de la NIIF 13 para aclarar que no se elimina la capacidad de medir las cuentas por cobrar y por pagar a corto plazo a los importes nominales si el efecto de no actualizar no es significativo.	
NIC 16, "Propiedad, planta y equipo", y NIC 38, "Activos intangibles" - Ambas normas se modifican para aclarar cómo se trata el valor bruto en libros y la depreciación acumulada cuando la entidad utiliza el modelo de revaluación. Su adopción anticipada está permitida.	
NIC 24, "Información a revelar sobre partes relacionadas" - La norma se modifica para incluir, como entidad vinculada, una entidad que presta servicios de personal clave de dirección a la entidad que informa o a la matriz de la entidad que informa ("la entidad gestora"). Su adopción anticipada está permitida.	

INVERNOVA S.A.
Estados Financieros Intermedios
Al 30 de septiembre de 2014

Enmiendas y mejoras	Obligatoria para ejercicios iniciados a partir de
<u>Mejoras a las Normas Internacionales de Información Financiera (2013)</u> <u>Emitidas en diciembre de 2013.</u>	01/07/2014
NIIF 1 “Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera” - Clarifica que cuando una nueva versión de una norma aún no es de aplicación obligatoria, pero está disponible para la adopción anticipada, un adoptante de IFRS por primera vez, puede optar por aplicar la versión antigua o la versión nueva de la norma, siempre y cuando aplique la misma norma en todos los periodos presentados.	
NIIF 3 “Combinaciones de negocios” - Se modifica la norma para aclarar que la NIIF 3 no es aplicable a la contabilización de la formación de un acuerdo conjunto bajo NIIF11. La enmienda también aclara que sólo se aplica la exención del alcance en los estados financieros del propio acuerdo conjunto.	
NIIF 13 “Medición del valor razonable” - Se aclara que la excepción de cartera en la NIIF 13, que permite a una entidad medir el valor razonable de un grupo de activos y pasivos financieros por su importe neto, aplica a todos los contratos (incluyendo contratos no financieros) dentro del alcance de NIC 39 o NIIF 9. Una entidad debe aplicar las enmiendas de manera prospectiva desde el comienzo del primer período anual en que se aplique la NIIF 13.	
Enmiendas y mejoras	Obligatoria para ejercicios iniciados a partir de
NIC 40 “Propiedades de Inversión” - Se modifica la norma para aclarar que la NIC 40 y la NIIF 3 no son mutuamente excluyentes. Al prepararse la información financiera, tiene que considerarse la guía de aplicación de NIIF 3 para determinar si la adquisición de una propiedad de inversión es o no una combinación de negocios. Es posible aplicar esta enmienda a adquisiciones individuales de propiedad de inversión antes de la fecha obligatoria, si y sólo si la información necesaria para aplicar la enmienda está disponible.	

La adopción de las normas, enmiendas e interpretaciones antes descritas, no tienen un impacto significativo en los estados financieros de la Sociedad.

INVERNOVA S.A.
Estados Financieros Intermedios
Al 30 de septiembre de 2014

f.2) Las nuevas normas, interpretaciones y enmiendas emitidas, no vigentes para el ejercicio 2014, para las cuales no se ha efectuado adopción anticipada de las mismas son las siguientes.

Normas e interpretaciones	Obligatoria para ejercicios iniciados a partir de
<i>NIIF 9 “Instrumentos Financieros”</i> - Modifica la clasificación y medición de activos financieros. Establece dos categorías de medición: costo amortizado y valor razonable. Todos los instrumentos de patrimonio son medidos a valor razonable. Posteriormente esta norma fue modificada para incluir el tratamiento y clasificación de pasivos financieros. El principal cambio es que, en los casos en que se toma la opción del valor razonable de los pasivos financieros, la parte del cambio de valor razonable atribuibles a cambios en el riesgo de crédito propio de la entidad es reconocida en otros resultados integrales en lugar de resultados, a menos que esto cree una asimetría contable. Su adopción anticipada es permitida.	01/01/2018
<i>NIIF 14 “Cuentas regulatorias diferidas”</i> - Norma provisional sobre la contabilización de determinados saldos que surgen de las actividades de tarifa regulada (“cuentas regulatorias diferidas”). Esta norma es aplicable solamente a las entidades que aplican la NIIF 1 como adoptantes por primera vez de las NIIF.	01/01/2016
<i>NIIF 15 “Ingresos procedentes de contratos con clientes”</i> - Establece los principios que una entidad debe aplicar para la presentación de información útil a los usuarios de los estados financieros en relación a la naturaleza, monto, oportunidad e incertidumbre de los ingresos y los flujos de efectivo procedentes de los contratos con los clientes. Para ello el principio básico es que una entidad reconocerá los ingresos que representen la transferencia de bienes o servicios prometidos a los clientes en un monto que refleje la contraprestación a la cual la entidad espera tener derecho a cambio de esos bienes o servicios. Su aplicación reemplaza a la NIC 11 Contratos de Construcción; NIC 18 Ingresos ordinarios; CINIIF 13 Programas de fidelización de clientes; CINIIF 15 Acuerdos para la construcción de bienes inmuebles; CINIIF 18 Transferencias de activos procedentes de clientes; y SIC-31 Ingresos-Permutas de Servicios de Publicidad. Se permite su aplicación anticipada.	01/01/2017

INVERNOVA S.A.
Estados Financieros Intermedios
Al 30 de septiembre de 2014

Enmiendas y mejoras	Obligatoria para ejercicios iniciados a partir de
<i>NIIF 9 “Instrumentos Financieros”</i> - Las modificaciones incluyen una revisión sustancial de la contabilidad de coberturas para permitir a las entidades reflejar mejor sus actividades de gestión de riesgos en los estados financieros. Asimismo, esta modificación permite a las entidades adoptar anticipadamente el requerimiento de reconocer en otros resultados integrales los cambios en el valor razonable atribuibles a cambios en el riesgo de crédito propio de la entidad (para pasivos financieros que se designan bajo la opción del valor razonable). Dicha modificación puede aplicarse sin tener que adoptar el resto de la NIIF 9.	01/01/2018
<i>NIIF 11 “Acuerdos conjuntos”</i> – Esta enmienda incorpora a la norma en cuestión una guía en relación a cómo contabilizar la adquisición de una participación en una operación conjunta que constituye un negocio, especificando así el tratamiento apropiado a dar a tales adquisiciones.	01/01/2016
<i>NIC 16 “Propiedad, planta y equipo” y NIC 38 “Activos intangibles”</i> – Se clarifica que el uso de métodos de amortización de activos basados en los ingresos no es apropiado, dado que los ingresos generados por la actividad que incluye el uso de los activos generalmente refleja otros factores distintos al consumo de los beneficios económicos que tiene incorporados el activo. Asimismo se clarifica que los ingresos son en general una base inapropiada para medir el consumo de los beneficios económicos que están incorporados en activo intangible.	01/01/2016
<i>NIC 16 “Propiedad, planta y equipo” y NIC 41 “Agricultura”</i> – Esta enmienda modifica la información financiera en relación a las “plantas portadoras”, como vides, árboles de caucho y palma de aceite. La enmienda define el concepto de “planta portadora” y establece que las mismas deben contabilizarse como propiedad, planta y equipo, ya que se entiende que su funcionamiento es similar al de fabricación. En consecuencia, se incluyen dentro del alcance de la NIC 16, en lugar de la NIC 41. Los productos que crecen en las plantas portadoras se mantendrá dentro del alcance de la NIC 41. Su aplicación anticipada es permitida.	01/01/2016
La Administración de la Sociedad estima que la adopción de las normas, enmiendas e interpretaciones antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros de la Sociedad en el período de su primera aplicación.	

INVERNOVA S.A.
Estados Financieros Intermedios
Al 30 de septiembre de 2014

NOTA 3 RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

(a) Moneda funcional y presentación

Las partidas incluidas en los estados financieros intermedios se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera (“moneda funcional”). Los estados financieros intermedios 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.

INVERNOVA S.A.
Estados Financieros Intermedios
Al 30 de septiembre de 2014

(d) Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

En el estado de situación financiera intermedio, 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 intermedios 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 intermedio, 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 ejercicio comprende el impuesto a la renta corriente y los impuestos diferidos. 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 intermedio.

INVERNOVA S.A.

Estados Financieros Intermedios

Al 30 de septiembre de 2014

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. 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.

Con fecha 17 de octubre de 2014 la Superintendencia de Valores y Seguros emitió el Oficio Circular N° 856 donde estableció que las diferencias en activos y pasivos por concepto de Impuestos Diferidos que se produzcan como consecuencia del incremento de la tasa de impuestos de primera categoría introducida por la Ley N° 20.780, publicada el pasado 29 de septiembre de 2014, deberán contabilizarse en el ejercicio respectivo contra patrimonio, no obstante lo establecido por la NIC 12 (Impuesto a las Ganancias) y sus respectivas interpretaciones. Los efectos del mencionado Oficio Circular se exponen en la línea “Efecto reforma tributaria Chile (Oficio Circular N° 856) del Estado de Cambios en el Patrimonio Neto por el período finalizado al 30 de septiembre de 2014.

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

(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.

INVERNOVA S.A.
Estados Financieros Intermedios
Al 30 de septiembre de 2014

NOTA 4 EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

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

Clases de Efectivo y Efectivo Equivalente	30/09/2014 M\$ (No auditado)	31/12/2013 M\$
Saldos en Bancos	7.663	10.956
Pactos con compromiso de retroventa	406.285	261.024
Depósitos a plazo	293.896	824.858
Efectivo y equivalentes al efectivo	707.844	1.096.838

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

Conceptos	30/09/2014 M\$ (No auditado)	31/12/2013 M\$
Monto del efectivo y equivalente al efectivo	\$ Chilenos	
	707.844	1.096.838
Total de efectivo y equivalente al Efectivo	707.844	1.096.838

Los valores de fácil liquidación son los siguientes:

Depósitos a plazo	30/09/2014 M\$ (No auditado)	31/12/2013 M\$
RUT	Institución	
97.004.000-5	Banco Chile	-
97.036.000-K	Banco Santander	293.896
Total depósitos a plazo	293.896	824.858

Pactos con compromiso de retroventa	30/09/2014 M\$ (No auditado)	31/12/2013 M\$
RUT	Institución	
96.772.490-4	Consorcio Corredores de Bolsa S.A.	406.285
		261.024

El valor libro de los depósitos a plazo y los valores negociables con compromiso de retroventa al 30 de septiembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013, es una aproximación equivalente de su valor razonable.

NOTA 5 SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

En el largo plazo, al 30 de junio de 2014 y 31 de diciembre de 2013, se presentan traspasos a empresas relacionadas para constituir capital de trabajo, saldos que se encuentran expresados en UF. Las condiciones comerciales de las transacciones con empresas

INVERNOVA S.A.
Estados Financieros Intermedios
Al 30 de septiembre de 2014

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
			30/09/2014 M\$ (No auditado)	31/12/2013 M\$	
96.788.890-7	Inmobiliaria e Inversiones Lampa S.A.	Asociada o Coligada	30.074	30.780	Sin vencimiento
76.037.163-7	Inveriones Lampa II S.A.	Asociada o Coligada	4.200.803	4.037.603	Sin vencimiento
Totales Cuentas por cobrar			4.230.877	4.068.383	

La Sociedad mantiene una cuenta por cobrar a Inmobiliaria e Inversiones Lampa S.A. por la suma de M\$ 97.880 (M\$ 94.403 en 2013) la cual se encuentra neta de la provisión de patrimonio negativo que tiene esa Sociedad, en M\$ 68.805 y M\$ 63.623, respectivamente en cada período.

b) 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 (No auditado)		Efecto en Resultados (No auditado)	
				30/09/2014 M\$	30/09/2013 M\$	30/09/2014 M\$	30/09/2013 M\$
96.816.350-7	P&S S.A.	Matriz	Reconocimiento de gastos	(19.549)	(11.158)	(19.549)	(11.158)
99.559.450-1	El Bosque S.A.	Relación indirecta	Reconocimiento de gastos	(10.905)	(14.056)	(10.905)	(14.056)
96.788.890-7	Inmobiliaria e Inversiones Lampa S.A.	Asociada o Coligada	Reajuste Inversiones Lampa	3.476	1.014	3.476	1.014
96.772.490-4	Consortio Corredores de Bolsa S.A.	Relacionada indirecta	(Rescate) colocación de inversiones	145.260	-	13.805	-
76.037.163-7	Inversiones Lampa II (*)	Asociada o Coligada	Reajuste Lampa II	149.075	42.113	149.075	42.113
			Traspaso de fondos recibidos (efectuados)	14.125	184.760	-	-

(*) 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 Intermedios
Al 30 de septiembre de 2014

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.

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.

El negocio inmobiliario comprendió: la compra de los terrenos, que fue materializada con fecha 27 de junio de 2008 y fue realizada a precio de mercado, considerado un valor de venta de MUF 1.209; el desarrollo y la gestión del proyecto inmobiliario. Actualmente se está construyendo y escriturando la primera etapa del proyecto que fue iniciado el segundo semestre del 2012.

Producto de la compraventa del terreno, Invernova S.A. reconoció a través de la coligada Inmobiliaria e Inversiones Lampa S.A. un resultado no realizado de \$2.401 millones. Al 30 de septiembre de 2014, el saldo pendiente del resultado no realizado asciende a \$ 2.001 millones.

Al 30 de septiembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013, 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

INVERNOVA S.A.
Estados Financieros Intermedios
Al 30 de septiembre de 2014

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\$ 68.805 (M\$ 63.623 en 2013).

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

Los activos y pasivos	30/09/2014 (No auditado)		31/12/2013	
	Activos M\$	Pasivos M\$	Activos M\$	Pasivos M\$
Corriente	2.505	-	4.859	-
No corriente	97.743	326.268	97.743	314.679
Total	100.248	326.268	102.602	314.679

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

Ingresos y gastos ordinarios	30/09/2014 (No auditado)	30/09/2013 (No auditado)
	M\$	M\$
Ingresos ordinarios	61	934
Gastos ordinarios	(14.003)	(5.719)
Resultado del período de la asociada	(13.942)	(4.785)

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 Brotec-Icafal.

Durante 2014, Inmobiliaria Lampa Oriente S.A. formalizó la enajenación de un 16,7% del predio antes señalado, lo que gatilló el inicio de la amortización del resultado no realizado. Al cierre de los presentes estados financieros el saldo de la provisión de resultado no realizado asciende a M\$ 2.000.857, 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., continuará

INVERNOVA S.A.
Estados Financieros Intermedios
Al 30 de septiembre de 2014

amortizando y reconociendo esos resultado. Asimismo, Invernova S.A. "realizará" la proporción del resultad o provisionado que corresponda.

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

Los activos y pasivos	30/09/2014 (No auditado)		31/12/2013	
	Activos M\$	Pasivos M\$	Activos M\$	Pasivos M\$
Corriente	22.707	-	9.092	-
No corriente	17.721.382	14.002.126	18.168.703	13.458.142
Total	17.744.089	14.002.126	18.177.795	13.458.142

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

Ingresos y gastos ordinarios	30/09/2014 (No auditado)	30/09/2013 (No auditado)
	M\$	M\$
Ingresos ordinarios	231.803	91.510
Gastos ordinarios	(1.231.206)	(35.430)
Resultado del período de la asociada	(999.403)	56.080

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 período/ejercicio es el siguiente:

Los activos y pasivos	30/09/2014 (No auditado)		31/12/2013	
	Activos M\$	Pasivos M\$	Activos M\$	Pasivos M\$
Corriente	5.928.553	5.829.028	4.145.251	3.889.302
No corriente	1.119.124	73.519	578.054	194.586
Total	7.047.677	5.902.547	4.723.305	4.083.888

INVERNOVA S.A.
Estados Financieros Intermedios
Al 30 de septiembre de 2014

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

Ingresos y gastos ordinarios	30/09/2014 (No auditado)	30/09/2013 (No auditado)
	M\$	M\$
Ingresos ordinarios	11.385.811	7.574.820
Gastos ordinarios	(10.923.526)	(7.054.505)
Resultado del período de la asociada	462.285	520.315

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	30/09/2014 (No auditado)		31/12/2013	
	Activos M\$	Pasivos M\$	Activos M\$	Pasivos M\$
Corriente	53.036.909	72.234.141	48.349.898	66.998.564
No corriente	30.708.685	4.623.213	31.426.109	3.515.255
Total	83.745.594	76.857.354	79.776.007	70.513.819

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

Ingresos y gastos ordinarios	30/09/2014 (No auditado)	30/09/2013 (No auditado)
	M\$	M\$
Ingresos ordinarios	3.820.884	-
Gastos ordinarios	(6.194.833)	(340.152)
Resultado del período de la asociada	(2.373.949)	(340.152)

INVERNOVA S.A.
Estados Financieros Intermedios
Al 30 de septiembre de 2014

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

30-09-2014 (No auditado)

RUT	Nombre	País	Moneda funcional	% de control	Patrimonio Sociedades M\$	Resultado del período 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	(226.019)	(13.942)	(67.805)	(4.182)	(67.805)	-
76.037.163-7	Inversiones Lampa II S.A.	Chile	\$	30,00% Directo	3.741.962	(999.403)	1.122.588	(299.822)	-	1.122.588
96.584.980-7	Inmobiliaria Lampa Oriente S.A. (b)	Chile	\$	15% Indirecto	6.888.240	(2.373.949)				
76.006.938-8	Constructora Lampa Oriente S.A. (b)	Chile	\$	15% Indirecto	1.145.130	462.285				
TOTALES								(304.004)	(67.805)	1.122.588

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., donde posee el 50% de participación sobre ellas.

INVERNOVA S.A.
Estados Financieros Intermedios
Al 30 de septiembre de 2014

31-12-2013

RUT	Nombre	País	Moneda funcional	% de control	Patrimonio Sociedades M\$	Resultado del período 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	(212.077)	(8.757)	(63.623)	(2.627)	(63.623)	-
76.037.163-7	Inversiones Lampa II S.A.	Chile	\$	30,00% Directo	4.719.653	3.136.954	1.415.896	941.086	-	1.415.896
96.584.980-7	Inmobiliaria Lampa Oriente S.A. (b)	Chile	\$	15% Indirecto	9.262.188	(1.028.762)				
76.006.938-8	Constructora Lampa Oriente S.A. (b)	Chile	\$	15% Indirecto	639.417	(12.284)				
TOTALES								938.459	(63.623)	1.415.896

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., donde posee el 50% de participación sobre ellas.

INVERNOVA S.A.
Estados Financieros Intermedios
Al 30 de septiembre de 2014

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	30/09/2014 (No auditado) M\$	30/09/2013 (No auditado) M\$
José Ignacio Hurtado Vicuña	Presidente	214	206
Cristian Cox Vial	Director	214	206
Pedro Hurtado Vicuña	Director	214	206
Patricio Parodi Gil	Director	214	206
Nicolás Hurtado Vicuña	Director	214	206

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.

a) Activos por impuestos diferidos:

Los activos por impuestos diferidos al 30 de septiembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013 se refieren a los siguientes conceptos:

Conceptos	30/09/2014 (No auditado) M\$	31/12/2013 M\$
Pérdidas tributarias	366.607	245.515
Total	366.607	245.515

INVERNOVA S.A.
Estados Financieros Intermedios
Al 30 de septiembre de 2014

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

Conceptos	30/09/2014 (No auditado) M\$	31/12/2013 M\$
Activos por impuestos diferidos, saldo inicial	245.515	227.583
Aumento (disminución) de activos impuestos diferidos	35.197	17.932
Efecto reforma tributaria Chile (Oficio Circular N° 856)	85.895	-
Activos por impuestos diferidos, saldo final	366.607	245.515

La Ley N° 20.780 sobre Reforma Tributaria, considera un aumento progresivo en la tasa del Impuesto a la Renta de Primera Categoría para los años comerciales 2014, 2015, 2016, 2017 y 2018 en adelante, cambiando de la tasa vigente del 20%, a un 21%, 22,5%, 24%, 25,5% y 27%, respectivamente, cuando se ejerza la opción del Sistema Parcialmente Integrado, o bien, para los años comerciales 2014, 2015, 2016 y 2017 en adelante, aumentando la tasa del impuesto a un 21%, 22,5%, 24% y 25%, respectivamente, en el caso que se opte por la aplicación del Sistema de Renta Atribuida. La misma Ley, establece que a las sociedades anónimas abiertas se le aplicará como regla general el Sistema Parcialmente Integrado, a menos que en el futuro la Junta de Accionistas de la Sociedad acuerde optar por el Sistema de Renta Atribuida.

b) Pasivos por impuestos diferidos:

La Sociedad no tiene pasivos por impuestos diferidos.

b) Efectos en resultados por impuesto a las ganancias:

Los efectos al 30 de septiembre de 2014 y 2013, en el estado intermedio de resultados por función el gasto por impuesto a las ganancias es:

Conceptos	Del 01/01/2014 al 30/09/2014 (No auditado) M\$	Del 01/01/2013 al 30/09/2013 (No auditado) M\$
Impuestos diferidos:		
Impuesto diferido Neto por Perdidas tributarias	35.197	11.080
Abono a resultados por impuesto a las ganancias	35.197	11.080

c) Conciliación de resultado contable con resultado tributario:

INVERNOVA S.A.
Estados Financieros Intermedios
Al 30 de septiembre de 2014

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

Conceptos	30/09/2014 (No auditado) M\$		30/09/2013 (No auditado) M\$	
	Tasa Impuesto %	Monto M\$	Tasa Impuesto %	Monto M\$
Utilidad (pérdida) antes de Impuesto		196.190		43.057
Impuesto a la tasa impositiva vigente	27%	(52.971)	20%	(8.611)
Gastos no deducibles (financieros y tributarios)	56,9%	(111.685)	63,%	27.259
Ingresos deducidos de la renta líquida	95,6%	187.591	18,0%	(7.793)
Otros	6,3%	12.362	0,5%	225
Total	18,0%	35.197	25,7%	11.080

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:

30/09/2014 (No auditado)		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	-	5.584	-	5.584	Mensual
Total		-	5.584	-	5.584	

31/12/2013		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	-	4.663	-	4.663	Mensual
Total		-	4.663	-	4.663	

INVERNOVA S.A.
Estados Financieros Intermedios
Al 30 de septiembre de 2014

b) Otros pasivos no financieros corrientes:

Conceptos	30/09/2014 (no auditado) M\$	31/12/2013 M\$
Dividendos por pagar	4.037	4.472
Dividendos mínimos provisionados año 2013	-	305.727
Dividendos mínimos provisionados año 2014	69.416	-
Total	73.453	310.199

NOTA 10 OTRAS PROVISIONES NO CORRIENTES

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

Conceptos	30/09/2014 (no auditado) M\$	31/12/2013 M\$
Utilidad no realizada (Nota 6 c)	2.401.464	2.401.464
Ingreso por realización de utilidad	(400.607)	-
Total	2.000.857	2.401.464

NOTA 11 PATRIMONIO

a) Capital suscrito y pagado.

Al 30 de septiembre de 2014 y 2013 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

INVERNOVA S.A.
Estados Financieros Intermedios
Al 30 de septiembre de 2014

líquida del ejercicio en que tales variaciones se realicen. En Junta Ordinaria de Accionistas de 22 de abril de 2014, se acordó la distribución de a lo menos el 30% de las utilidades.

La política de dividendos acordada por la Sociedad, en su Junta Ordinaria de Accionistas de fecha 22 de abril de 2014, 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.

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\$ 1.122.587) o vía financiamiento directo mediante créditos en UF (M\$ 4.230.877) 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 período/ejercicio y el saldo de la provisión de utilidad no realizada (M\$ 2.000.857) 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 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.

INVERNOVA S.A.
Estados Financieros Intermedios
Al 30 de septiembre de 2014

NOTA 12 GASTOS DE ADMINISTRACION

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

Conceptos	Del 01/01/2014 al 30/09/2014 (No auditado) M\$	Del 01/01/2013 al 30/09/2013 (No auditado) M\$	Del 01/07/2014 al 30/09/2014 (No auditado) M\$	Del 01/07/2013 al 30/09/2013 (No auditado) M\$
Gastos personal distribuidos desde la Matriz	19.954	15.095	6.641	5.018
Costos dieta del Directorio	1.070	1.030	362	345
Gastos generales	61.399	51.455	26.293	22.298
Total	82.423	67.580	33.296	27.661

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	30/09/2014 (No auditado)	30/09/2013 (No auditado)
Ganancia (pérdida) atribuible a los tenedores de instrumentos de participación en el patrimonio neto de la controladora	M\$	231.386	54.137
Resultado disponible para accionistas Comunes, básico	M\$	231.386	54.137
Promedio ponderado de número de acciones, Básico	Cantidad de acciones	714.876.101	714.876.101
Ganancia (pérdidas) básicas y diluidas por acción	\$	0,3237	0,0757

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

INVERNOVA S.A.
Estados Financieros Intermedios
Al 30 de septiembre de 2014

-
- 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.
- 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 de crédito señaladas en las letras B) y D) la Comfort Letter enviada al Banco. 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.

INVERNOVA S.A.
Estados Financieros Intermedios
Al 30 de septiembre de 2014

-
- 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 período terminado al 30 de septiembre de 2014 y 2013, 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.

INVERNOVA S.A.
Estados Financieros Intermedios
Al 30 de septiembre de 2014

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 2014 en cuentas por cobrar ascienden a M\$ 4.230.877, 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\$ 215 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, 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.

INVERNOVA S.A.
Estados Financieros Intermedios
Al 30 de septiembre de 2014

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 2014 y la fecha de presentación de estos estados financieros intermedios, que los pudieran afectar significativamente.

FELIPE SILVA MENDEZ
GERENTE GENERAL

CARLOS SILVA SAN MARTIN
CONTADOR GENERAL