

INVERNOVA S. A.

ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
(Expresados en miles de pesos chilenos)
Correspondientes a los períodos terminados
al 30 de septiembre de 2013 y 2012

El presente documento consta de:

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

INVERNOVA S.A.
Estados Financieros Intermedios

ESTADO INTERMEDIO DE SITUACION FINANCIERA

Al 30 de septiembre de 2013 y 31 de diciembre de 2012
 (Expresados en Miles de pesos).

ACTIVOS	Nota N°	30/09/2013 M\$ (No auditado)	31/12/2012 M\$
Activos Corrientes:			
Efectivo y equivalentes al efectivo	4	1.237.883	1.441.528
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes		283	283
Total Activos Corrientes		1.238.166	1.441.811
Activos No Corrientes:			
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corriente	5	3.574.137	3.330.861
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	6	-	16
Activos por impuestos diferidos	8	238.662	227.583
Total Activos No Corrientes		3.812.799	3.558.460
TOTAL ACTIVOS		5.050.965	5.000.271
PASIVO Y PATRIMONIO NETO			
	Nota N°	30/09/2013 M\$ (No auditado)	31/12/2012 M\$
Pasivos Corrientes:			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	9	3.410	6.852
Pasivos por impuestos corrientes		11	11
Otros pasivos no financieros corrientes	9	4.472	4.473
Total Pasivos Corrientes		7.893	11.336
Pasivos No Corrientes:			
Otras provisiones a largo plazo	10	2.401.464	2.401.464
Total Pasivos No Corrientes		2.401.464	2.401.464
Patrimonio Neto:			
Capital emitido	11	2.662.368	2.662.368
Otras reservas	11	62.676	62.676
Utilidades (pérdidas) acumuladas		(83.436)	(137.573)
Total Patrimonio Neto		2.641.608	2.587.471
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		5.050.965	5.000.271

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

INVERNOVA S.A.

Estados Financieros Intermedios

ESTADO INTERMEDIO DE RESULTADOS INTEGRALES

Por los períodos de nueve y tres terminados al 30 de septiembre de 2013 y 2012
(Expresados en Miles de pesos).

Nota N°	Por el periodo comprendido entre el				
	01/01/2013 30/09/2013	01/01/2012 30/09/2012	01/07/2013 30/09/2013	01/07/2012 30/09/2012	
	M\$ (No auditado)	M\$ (No auditado)	M\$ (No auditado)	M\$ (No auditado)	
Ganancia (pérdida)					
Gastos de administración	12	(67.580)	(65.307)	(27.661)	(26.439)
Ingresos financieros		52.122	98.484	16.764	30.663
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	6	15.388	(73.966)	(28.370)	(1.160)
Resultado por unidades de reajuste		43.127	37.020	40.823	(4.814)
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		43.057	(3.769)	1.556	(1.750)
Gasto por impuestos a las ganancias	8	11.080	33.296	7.884	33.047
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas		54.137	29.527	9.440	31.297
Ganancia (pérdida)		54.137	29.527	9.440	31.297
Ganancia (pérdida), atribuible a					
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora		54.137	29.527	9.440	31.297
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras		-	-	-	-
Ganancia (pérdida)		54.137	29.527	9.440	31.297
Ganancia por acción:					
Ganancia por acción básica					
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas		0,00	0,00	0,00	0,00
Ganancia (pérdidas) por acción básica en operaciones discontinuadas		0,00	0,00	0,00	0,00
Ganancia (pérdida) por acción básica		0,00	0,00	0,00	0,00
Ganancias por acción diluidas					
Ganancias (pérdida) diluida por acción procedente de operaciones continuadas		0,00	0,00	0,00	0,00
Ganancias (pérdida) diluida por acción procedentes de operaciones discontinuadas		0,00	0,00	0,00	0,00
Ganancias (pérdida) diluida por acción		0,00	0,00	0,00	0,00
Estado de Resultado Integral					
Ganancia (pérdida)		54.137	29.527	9.440	31.297
Diferencias de cambio por conversión		-	-	-	-
Coberturas de flujo de efectivo		-	-	-	-
impuesto a las ganancias relacionado con coberturas de flujo de efectivo		-	-	-	-
Resultado Integral total		54.137	29.527	9.440	31.297
Resultado Integral atribuible a:					
Resultado Integral atribuible a los propietarios de la controladora		54.137	29.527	9.440	31.297
Resultado Integral atribuible a participaciones no controladoras		-	-	-	-
Resultado Integral total		54.137	29.527	9.440	31.297

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

INVERNOVA S.A.

Estados Financieros Intermedios

ESTADO INTERMEDIO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Expresados en Miles de pesos).

Por el período terminado al 30/09/2013:

	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 Período Actual 01/01/2013	2.662.368	62.676	(137.573)	2.587.471	-	2.587.471
Cambios en patrimonio						
Ganancia (pérdida)	-	-	54.137	54.137	-	54.137
Total de cambios en patrimonio	-	-	54.137	54.137	-	54.137
Saldo Final Período Actual 30/09/2013 (No auditado)	2.662.368	62.676	(83.436)	2.641.608	-	2.641.608

Por el período terminado al 30/09/2012:

	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 Período Anterior 01/01/2012	2.662.368	62.676	(239.297)	2.485.747	-	2.485.747
Cambios en patrimonio						
Ganancia (pérdida)	-	-	29.527	29.527	-	29.527
Dividendos	-	-	(8.857)	(8.857)	-	(8.857)
Total de cambios en patrimonio	-	-	20.670	20.670	-	20.670
Saldo Final Período Anterior 30/09/2012 (No auditado)	2.662.368	62.676	(218.627)	2.506.417	-	2.506.417

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

INVERNOVA S.A.
Estados Financieros Intermedios

ESTADO INTERMEDIO DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO

Por los períodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2013 y 2012
 (Expresados en Miles de pesos).

	Nota N°	01/01/2013 30/09/2013 M\$ (No auditado)	01/01/2012 30/09/2012 M\$ (No auditado)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación			
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(71.006)	(65.331)
Intereses recibidos		52.122	98.489
		<u>(18.884)</u>	<u>33.158</u>
Flujos de efectivo netos (utilizados en) procedentes de actividades de operación			
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión			
Préstamos a entidades relacionadas	5	(184.761)	(708.171)
		<u>(184.761)</u>	<u>(708.171)</u>
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión			
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación			
Préstamos de entidades relacionadas	5	-	173.000
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	5	-	(13.000)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		<u>0</u>	<u>160.000</u>
Disminución en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio		<u>(203.645)</u>	<u>(515.013)</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>(203.645)</u>	<u>(515.013)</u>
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período		<u>1.441.528</u>	<u>2.274.748</u>
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período		<u>1.237.883</u>	<u>1.759.735</u>

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

INVERNOVA S.A.
Estados Financieros Intermedios

Índice de Notas

	<u>Página</u>
Nota 1 Actividad de la Sociedad	8
Nota 2 Bases de presentación y marco regulatorio	8
a) Comparación de la información	8
b) Periodo contable	9
c) Bases de preparación	9
d) Bases de presentación	9
e) Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas	10
f) Nuevas normas e interpretaciones emitidas y no vigentes	10
Nota 3 Resumen de principales políticas contables	14
a) Moneda funcional y presentación	14
b) Información por segmentos	14
c) Cuentas por Cobrar	14
d) Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes	15
e) Efectivo y equivalentes al efectivo	15
f) Capital social	15
g) Cuentas por pagar	15
h) Impuesto a la renta e impuestos diferidos	15
i) Reconocimiento de ingresos	16
j) Distribución de dividendos	16
Nota 4 Efectivo y equivalentes al efectivo	16
Nota 5 Saldos y transacciones con partes relacionadas	17
Nota 6 Inversiones en asociadas contabilizadas por el método de la participación	19
Nota 7 Directorio de la Sociedad	26
Nota 8 Impuestos diferidos	26
Nota 9 Cuentas por pagar comerciales y otros pasivos no financieros	28
Nota 10 Otras provisiones no corrientes	28

INVERNOVA S.A.

Estados Financieros Intermedios

		<u>Página</u>
Nota 11	Patrimonio	29
Nota 12	Gastos de administración	30
Nota 13	Ganancia por acción	30
Nota 14	Contingencias y restricciones	31
Nota 15	Cauciones obtenidas de terceros	32
Nota 16	Sanciones	32
Nota 17	Medio ambiente	32
Nota 18	Gestión de riesgos	32
Nota 19	Hechos posteriores	34

INVERNOVA S.A.

Estados Financieros Intermedios

NOTA 1 ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD

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

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

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

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

En Junta Extraordinaria de Accionistas, de fecha 23 de abril de 2009, en consideración a que la Sociedad 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 que actualmente está en 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 ejercicios y/o períodos presentados.

(b) Período contable

Los presentes Estados Financieros cubren los siguientes ejercicios:

- Estados de Situación Financiera al 30 de septiembre de 2013 y 31 de diciembre de 2012.

INVERNOVA S.A.

Estados Financieros Intermedios

-
- Estados de Cambios en el Patrimonio Neto correspondientes al período de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2013 y 2012.
 - Estados de Resultados Integrales correspondientes al período de nueve y tres meses terminados al 30 de septiembre de 2013 y 2012.
 - Estados de Flujos de Efectivo Directo correspondientes al período de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2013 y 2012.

(c) Bases de preparación

Los estados financieros de la Sociedad se presentan de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas para su utilización en Chile y han sido aprobados por su Directorio. Los presentes estados financieros fueron aprobados el 13 de noviembre de 2013.

Los estados financieros se presentan en miles de pesos chilenos y se han preparado a partir de los registros contables de Invernova S.A., presentándose de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) aprobadas e impulsadas por la Superintendencia de Valores y Seguros, para ser adoptadas por las sociedades inscritas en el Registro de Valores, en oficio circular N° 368 del 16 de Octubre de 2006. De esta forma, los estados financieros, muestran el patrimonio y la situación financiera el cierre de cada período, 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. Coligadas o Asociadas

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

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

INVERNOVA S.A.

Estados Financieros Intermedios

(e) Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

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

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

Los presentes estados financieros fueron aprobados por el directorio de la Sociedad el 13 de noviembre de 2013.

(f) Nuevas normas e interpretaciones emitidas y no vigente

Las siguientes NIIF e interpretaciones CINIIF han sido emitidas para aplicarse desde este ejercicio:

f.1 Las siguientes normas, interpretaciones y enmiendas son obligatorias por primera vez para los ejercicios financieros iniciados el 1 de enero de 2013:

Normas e interpretaciones	Obligatoria para ejercicios iniciados a partir de
<i>NIC 19 Revisada "Beneficios a los Empleados"</i> Emitida en junio de 2011, reemplaza a NIC 19 (1998). Esta norma revisada modifica el reconocimiento y medición de los gastos por planes de beneficios definidos y los beneficios por terminación. En esencia, esta modificación elimina el método del corredor o banda de fluctuación y requiere que las fluctuaciones actuariales del período se reconozcan con efecto en los Otros Resultados Integrales. Adicionalmente, incluye modificaciones a las revelaciones de todos los beneficios de los empleados.	01/01/2013
<i>NIC 27 "Estados Financieros Separados"</i> Emitida en mayo de 2011, reemplaza a NIC 27 (2008). El alcance de esta norma se restringe a partir de este cambio sólo a estados financieros separados, dado que los aspectos vinculados con la definición de control y consolidación fueron removidos e incluidos en la NIIF 10. Su adopción anticipada es permitida en conjunto con las NIIF 10, NIIF 11 y NIIF 12 y la modificación a la NIC 28.	01/01/2013
<i>NIIF 10 "Estados Financieros Consolidados"</i> Emitida en mayo de 2011, sustituye a la SIC 12 "Consolidación de entidades de propósito especial" y la orientación sobre el control y la consolidación de NIC 27 "Estados financieros consolidados". Establece clarificaciones y nuevos parámetros para la definición de control, así como los principios para la preparación de estados financieros consolidados. Su adopción anticipada es permitida en conjunto con las NIIF 11, NIIF 12 y modificaciones a las NIC 27 y 28.	01/01/2013

INVERNOVA S.A.

Estados Financieros Intermedios

<i>NIIF 11 “Acuerdos Conjuntos”</i>	01/01/2013
Emitida en mayo de 2011, reemplaza a NIC 31 “Participaciones en negocios conjuntos” y SIC 13 “Entidades controladas conjuntamente”. Provee un reflejo más realista de los acuerdos conjuntos enfocándose en los derechos y obligaciones que surgen de los acuerdos más que su forma legal. Dentro de sus modificaciones se incluye la eliminación del concepto de activos controlados conjuntamente y la posibilidad de consolidación proporcional de entidades bajo control conjunto. Su adopción anticipada es permitida en conjunto con las NIIF 10, NIIF 12 y modificaciones a las NIC 27 y 28.	
<i>NIIF 12 “Revelaciones de participaciones en otras entidades”</i>	01/01/2013
Emitida en mayo de 2011, reúne en una sola norma todos los requerimientos de revelaciones en los estados financieros relacionadas con las participaciones en otras entidades, sean estas calificadas como subsidiarias, asociadas u operaciones conjuntas. Aplica para aquellas entidades que poseen inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y/o asociadas. Su adopción anticipada es permitida en conjunto con las NIIF 10, NIIF 11 y modificaciones a las NIC 27 y 28.	
<i>NIIF 13 “Medición del valor razonable”</i>	01/01/2013
Emitida en mayo de 2011, reúne en una sola norma la forma de medir el valor razonable de activos y pasivos y las revelaciones necesarias sobre éste, e incorpora nuevos conceptos y aclaraciones para su medición.	
<i>CINIIF 20 “Stripping Costs” en la fase de producción de minas a cielo abierto”</i>	01/01/2013
Emitida en octubre de 2011, regula el reconocimiento de costos por la remoción de desechos de sobrecarga “Stripping Costs” en la fase de producción de una mina como un activo, la medición inicial y posterior de este activo. Adicionalmente, la interpretación exige que las entidades mineras que presentan estados financieros conforme a las NIIF castiguen los activos de “Stripping Costs” existentes contra las ganancias acumuladas cuando éstos no puedan ser atribuidos a un componente identificable de un yacimiento.	
	Obligatoria para ejercicios iniciados a partir de
Enmiendas y mejoras	
<i>NIC 1 “Presentación de Estados Financieros”</i>	01/07/2012
Emitida en junio de 2011. La principal modificación de esta enmienda requiere que los ítems de los Otros Resultados Integrales se clasifiquen y agrupen evaluando si serán potencialmente reclasificados a resultados en periodos posteriores. Su adopción anticipada está permitida	
<i>NIC 28 “Inversiones en asociadas y joint ventures”</i>	01/01/2013
Emitida en mayo de 2011, regula el tratamiento contable de estas inversiones mediante la aplicación del método de la participación. Su adopción anticipada es permitida en conjunto con las NIIF 10, NIIF 11 y NIIF 12 y la modificación a la NIC 27.	
<i>NIIF 7 “Instrumentos Financieros: Información a Revelar”</i>	01/01/2013
Emitida en diciembre de 2011. Requiere mejorar las revelaciones actuales de compensación de activos y pasivos financieros, con la finalidad de aumentar la convergencia entre IFRS y USGAAP. Estas revelaciones se centran en información cuantitativa sobre los instrumentos financieros reconocidos que se compensan en el Estado de Situación Financiera. Su adopción anticipada es	

INVERNOVA S.A.

Estados Financieros Intermedios

permitida.

NIIF 1 “Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera”

01/01/2013

Emitida en marzo de 2012. Provee una excepción de aplicación retroactiva al reconocimiento y medición de los préstamos recibidos del Gobierno con tasas de interés por debajo de mercado, a la fecha de transición. Su adopción anticipada está permitida.

Mejoras a las Normas Internacionales de Información Financiera
Emitidas en mayo de 2012.

01/01/2013

NIIF 1 “Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera” – Aclara que una empresa puede aplicar NIIF 1 más de una vez, bajo ciertas circunstancias.

NIIF 1 “Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera” – Aclara que una empresa puede optar por adoptar NIC 23, "Costos por intereses" en la fecha de transición o desde una fecha anterior.

NIC 1 “Presentación de Estados Financieros” – Clarifica requerimientos de información comparativa cuando la entidad presenta una tercera columna de balance.

NIIF 1 “Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera” – Como consecuencia de la enmienda a NIC 1 anterior, clarifica que una empresa que adopta IFRS por primera vez puede entregar información en notas para todos los periodos presentados.

NIC 16 “Propiedad, Planta y Equipos” – Clarifica que los repuestos y el equipamiento de servicio será clasificado como Propiedad, planta y equipo más que inventarios, cuando cumpla con la definición de Propiedad, planta y equipo.

NIC 32 “Presentación de Instrumentos Financieros” – Clarifica el tratamiento del impuesto a las ganancias relacionado con las distribuciones y costos de transacción.

NIC 34 “Información Financiera Intermedia” – Clarifica los requerimientos de exposición de activos y pasivos por segmentos en periodos interinos, ratificando los mismos requerimientos aplicables a los estados financieros anuales.

NIIF 10 “Estados Financieros Consolidados”, NIIF 11 “Acuerdos Conjuntos” y NIIF 12 “Revelaciones de participaciones en otras entidades”.

01/01/2013

Emitida en julio de 2012. Clarifica las disposiciones transitorias para NIIF 10, indicando que es necesario aplicarlas el primer día del periodo anual en la que se adopta la norma. Por lo tanto, podría ser necesario realizar modificaciones a la información comparativa presentada en dicho periodo, si es que la evaluación del control sobre inversiones difiere de lo reconocido de acuerdo a NIC 27/SIC 12.

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

f.2 Las nuevas normas, interpretaciones y enmiendas emitidas, no vigentes para el ejercicio 2013, 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
<p><i>NIIF 9 “Instrumentos Financieros”</i> Emitida en diciembre de 2009, modifica la clasificación y medición de activos financieros. Posteriormente esta norma fue modificada en noviembre de 2010 para incluir el tratamiento y clasificación de pasivos financieros. Su adopción anticipada es permitida.</p>	01/01/2015
<p><i>CINIIF 21 “Gravámenes”</i> Emitida en mayo de 2013. Define un gravamen como una salida de recursos que incorpora beneficios económicos que es impuesta por el Gobierno a las entidades de acuerdo con la legislación vigente. Indica el tratamiento contable para un pasivo para pagar un gravamen si ese pasivo esta dentro del alcance de NIC 37. Trata acerca de cuándo se debe reconocer un pasivo por gravámenes impuestos por una autoridad pública para operar en un mercado específico. 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 puede ocurrir a una fecha determinada o progresivamente en el tiempo. Su adopción anticipada es permitida.</p>	01/01/2014
Enmiendas y mejoras	Obligatoria para ejercicios iniciados a partir de
<p><i>NIC 32 “Instrumentos Financieros: Presentación”</i> Emitida en diciembre 2011. Aclara los requisitos para la compensación de activos y pasivos financieros en el Estado de Situación Financiera. Específicamente, indica que el derecho de compensación debe estar disponible a la fecha del estado financiero y no depender de un acontecimiento futuro. Indica también que debe ser jurídicamente obligante para las contrapartes tanto en el curso normal del negocio, así como también en el caso de impago, insolvencia o quiebra. Su adopción anticipada está permitida.</p>	01/01/2014
<p><i>NIC 27 “Estados Financieros Separados” y NIIF 10 “Estados Financieros Consolidados” y NIIF 12 “Información a revelar sobre participaciones en otras entidades”</i> Emitida en Octubre 2012. Las modificaciones incluyen la definición de una entidad de inversión e introducen una excepción para consolidar ciertas subsidiarias pertenecientes a entidades de inversión. Esta modificación requiere que una entidad de inversión mida esas subsidiarias al valor razonable con cambios en resultados de acuerdo a la NIIF 9 “Instrumentos Financieros” en sus estados financieros consolidados y separados. La modificación también introduce nuevos requerimientos de información a revelar relativos a entidades de inversión en la NIIF 12 y en la NIC 27.</p>	01/01/2014

NIC 36 “Deterioro del Valor de los Activos”

01/01/2014

Emitida en Mayo 2013. Modifica la información a revelar sobre el importe recuperable de activos no financieros alineándolos con los requerimientos de NIIF 13. Requiere que se revele información adicional sobre el importe recuperable de activos que presentan deterioro de valor si ese importe se basa en el valor razonable menos los costos de venta. Adicionalmente, solicita entre otras cosas, que se revelen las tasas de descuento utilizadas en las mediciones del importe recuperable determinado utilizando técnicas del valor presente. Su adopción anticipada está permitida.

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.

NOTA 3 RESUMEN DE PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

(a) Moneda funcional y presentación

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

(b) Información por segmentos

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

(c) 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.

INVERNOVA S.A.

Estados Financieros Intermedios

(e) Efectivo y equivalentes al efectivo

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

(f) Capital social

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

(g) Cuentas por pagar

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

(h) Impuesto a la renta e impuestos diferidos

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

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del pasivo, sobre las diferencias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros en las cuentas anuales. 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.

INVERNOVA S.A.

Estados Financieros Intermedios

(i) Reconocimiento de ingresos

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

(j) Distribución de dividendos

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

NOTA 4 EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

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

Clases de Efectivo y Efectivo Equivalente	30/09/2013 M\$ (No auditado)	31/12/2012 M\$
Saldos en Bancos	2.892	659
Valores negociables con compromiso de retroventa	420.645	162.128
Depósitos a plazo	814.346	1.278.741
Efectivo y equivalentes al efectivo	1.237.883	1.441.528

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

Conceptos	30/09/2013 M\$ (No auditado)	31/12/2012 M\$
Monto del efectivo y equivalente al efectivo		
\$ Chilenos	1.237.883	1.441.528
Total de efectivo y equivalente al Efectivo	1.237.883	1.441.528

Los valores de fácil liquidación son los siguientes:

Depósitos a plazo	30/09/2013 M\$ (No auditado)	31/12/2012 M\$
RUT	Institución	
97.036.000-K	Banco Santander Chile	814.346
		1.278.741

Valores negociables con compromiso de retroventa	30/09/2013 M\$ (No auditado)	31/12/2012 M\$
RUT	Institución	
96.772.490-4	Consorcio Corredores de Bolsa SA	420.645
		162.128

INVERNOVA S.A.

Estados Financieros Intermedios

El valor libro de los depósitos a plazo y los valores negociables con compromiso de retroventa, al 30 de septiembre de 2013 y 31 de diciembre de 2012, es una aproximación equivalente de su valor razonable.

NOTA 5 SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

En el largo plazo, al 30 de septiembre de 2013 y 31 de diciembre de 2012, se presentan traspasos a empresas relacionadas para constituir capital de trabajo, estos saldos se encuentran expresados en UF, sin intereses.

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

a) Cuentas por cobrar a entidades relacionadas no corrientes:

RUT	SOCIEDAD	Naturaleza de la relación	Saldos Pendientes		Plazos de la Transacción
			30/09/2013 M\$ (No auditado)	31/12/2012 M\$	
96788890-7	INMOBILIARIA E INVERSIONES LAMPA S.A.	Asociada o Coligada	31.044	31.465	Sin vencimiento
76037163-7	INVERSIONES LAMPA II S.A.	Asociada o Coligada	3.543.093	3.299.396	Sin vencimiento
Totales Cuentas por cobrar			3.574.137	3.330.861	

La Sociedad mantiene una cuenta por cobrar a Inmobiliaria e Inversiones Lampa S.A. por la suma de M\$ 93.519 (M\$ 92.504 en 2012) la cual se encuentra neta de la provisión de patrimonio negativo que tiene esa sociedad, en M\$ 62.475 y M\$ 61.039 respectivamente en cada período.

La cuenta por cobrar a Inversiones Lampa II S.A., se encuentra neta de provisión de patrimonio negativo que tiene esta sociedad, que asciende a M\$ 318.110 al 30 de septiembre de 2013 y M\$ 337.934 al 31 de diciembre de 2012.

INVERNOVA S.A.

Estados Financieros Intermedios

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		Efecto en Resultados	
				30/09/2013 M\$ (No auditado)	30/09/2012 M\$ (No auditado)	30/09/2013 M\$ (No auditado)	30/09/2012 M\$ (No auditado)
96816350-7	P&S S.A.	Matriz	Traspaso de fondos recibidos	-	173.000	-	-
			Traspaso de fondos efectuados	-	(13.000)	-	-
			Reconocimiento de Gastos	(11.158)	(10.325)	(11.158)	(10.325)
99559450-1	EL BOSQUE S.A.	Relación Indirecta	Reconocimiento de Gastos	(14.056)	(13.891)	(14.056)	(13.891)
96788890-7	INMOBILIARIA E INVERSIONES LAMPA S.A.	Asociada o Coligada	Reajuste Inversiones Lampa	1.014	1.202	1.014	1.202
96772490-4	CONSORCIO CORREDORES DE BOLSA S.A.	Relacionada Indirecta	(Rescate) Colocación de inversiones	-	(299.196)	-	3.836
76037163-7	INVERSIONES LAMPA II S.A.	Asociada o Coligada	Reajuste Lampa II	42.113	35.817	42.113	35.817
			Traspaso de fondos	184.760	(708.171)	-	-

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

INVERNOVA S.A.

Estados Financieros Intermedios

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 están construidos los diferentes tipos de casa pilotos. El inicio de la construcción de la primera etapa empezó en el segundo semestre de 2012.

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

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

Al 30 de septiembre de 2013 y 31 de diciembre de 2012, la asociada Inmobiliaria e Inversiones Lampa S.A. presenta patrimonio negativo por lo cual Invernova S.A. reconoció una provisión por patrimonio negativo por un monto en función de la participación que posee sobre dicha inversión, que se presenta rebajado de las cuentas por cobrar con esta asociada en M\$ 62.475 (nota 5). En el 2012 se rebaja de la cuentas por cobrar M\$ 61.039 (nota 5). Los activos y pasivos de la empresa asociada Inmobiliaria e Inversiones Lampa S.A. al cierre de cada período es el siguiente:

Los activos y pasivos	30/09/2013		31/12/2012	
	Activos M\$	Pasivos M\$	Activos M\$	Pasivos M\$
Corriente	5.880	-	7.285	-
No corriente	97.742	311.870	97.742	308.492
Total	103.622	311.870	105.027	308.492

INVERNOVA S.A.

Estados Financieros Intermedios

Al 30 de septiembre de 2013 y 31 de diciembre de 2012, la Sociedad posee una participación equivalente al 30% de esta Sociedad asociada.

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

Ingresos y gastos ordinarios	30/09/2013	30/09/2012
	M\$	M\$
Ingresos ordinarios	934	403
Gastos ordinarios	(5.719)	(6.835)
Resultado del período de la asociada	(4.785)	(6.432)

En noviembre de 2012, esta sociedad asociada realizó término de giro a su filial Agrícola Santa Teresa Limitada, dejando de provisionar el patrimonio negativo sobre esa sociedad.

b) Inmobiliaria Alto de Lampa S.A.

Esta sociedad terminó sus operaciones en enero de 2013, por lo cual no presenta saldos al 30 de septiembre de 2013.

Los activos y pasivos de la empresa asociada Inmobiliaria Alto de Lampa S.A. al 31 de diciembre de 2012 y 30 de septiembre de 2012 es el siguiente:

Los activos y pasivos	31/12/2012	
	Activos M\$	Pasivos M\$
Corriente	55	-
No corriente	-	-
Total	55	-

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

Ingresos y gastos ordinarios	30/09/2012
	M\$
Ingresos ordinarios	-
Gastos ordinarios	(350)
Resultado del período de la asociada	(350)

Durante 2013 no hubo movimiento que afecten resultados.

INVERNOVA S.A.

Estados Financieros Intermedios

c) Inversiones Lampa II S.A.

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

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

Fruto de esta transacción Inmobiliaria e Inversiones Lampa S.A. realiza el 100% de una utilidad obtenida en la venta del terreno que su filial Agrícola Santa Teresa Limitada hizo a Inmobiliaria Lampa Oriente S.A. No obstante lo anterior, Invernova S.A., sigue reconociendo un resultado no realizado por \$ 2.401 millones (nota 10) 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.

Posteriormente, cuando Inmobiliaria Lampa Oriente S.A. venda estos terrenos a terceros (en lotes o en viviendas) Inversiones Lampa II S.A., reconocerá el resultado a través de su participación e Invernova S.A. "realizará" el resultado provisionado.

Al 30 de septiembre de 2013 y 31 de diciembre de 2012, Inversiones Lampa II S.A. presenta patrimonio negativo por lo cual Invernova S.A. reconoció una provisión por patrimonio negativo por un monto en función de la participación que posee sobre dicha inversión, que se presentan rebajados de las cuentas por cobrar con esta asociada M\$ 318.110 y M\$ 337.934 en cada cierre, respectivamente (nota 5).

Durante el primer trimestre de 2013, ésta asociada recibió de parte de sus accionistas el capital suscrito por un monto de M\$ 10.000.

Los activos y pasivos	30/09/2013		31/12/2012	
	Activos M\$	Pasivos M\$	Activos M\$	Pasivos M\$
Corriente	20.399	-	6.581	-
No corriente	13.005.274	14.086.038	12.036.701	13.169.729
Total	13.025.673	14.086.038	12.043.282	13.169.729

Al 30 de septiembre de 2013 y 31 de diciembre de 2012, la Sociedad posee una participación equivalente al 30% de esta Sociedad asociada.

INVERNOVA S.A.

Estados Financieros Intermedios

El incremento de los activos y pasivos no corrientes durante 2013, se debe principalmente a los traspasos de fondos que ésta asociada recibió de sus accionistas y posterior entrega de fondos a su sociedad Inmobiliaria Lampa Oriente S.A. Los ingresos, gastos ordinarios y resultados de esta asociada al cierre de cada periodo es el siguiente:

Ingresos y gastos ordinarios	30/09/2013	30/09/2012
	M\$	M\$
Ingresos ordinarios	91.510	59.872
Gastos Ordinarios	(35.430)	(299.642)
Resultado del período de la asociada	56.080	(239.770)

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 es el siguiente:

Los activos y pasivos	30/09/2013		31/12/2012	
	Activos M\$	Pasivos M\$	Activos M\$	Pasivos M\$
Corriente	3.781.715	3.273.560	1.318.000	1.344.116
No corriente	257.709	25.584	258.104	6.101
Total	4.039.424	3.299.144	1.576.104	1.350.217

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

Ingresos y gastos ordinarios	30/09/2013	30/09/2012
	M\$	M\$
Ingresos ordinarios	7.574.820	2.235.827
Gastos ordinarios	(7.054.505)	(2.117.340)
Resultado del período de la asociada	520.315	118.487

INVERNOVA S.A.

Estados Financieros Intermedios

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	30/09/2013		31/12/2012	
	Activos M\$	Pasivos M\$	Activos M\$	Pasivos M\$
Corriente	56.515.943	56.883.261	42.158.074	44.317.497
No corriente	-	1.942.109	197.948	-
Total	56.515.943	58.825.370	42.356.022	44.317.497

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

Ingresos y gastos ordinarios	30/09/2013	30/09/2012
	M\$	M\$
Ingresos ordinarios	-	-
Gastos ordinarios	(340.152)	(529.246)
Resultado del período de la asociada	(340.152)	(529.246)

INVERNOVA S.A.

Estados Financieros Intermedios

Las inversiones en asociadas contabilizadas por el método de la participación al 30 de septiembre de 2013 y 31 de diciembre de 2012:

30-09-2013 (No auditado)

RUT	Nombre	País	Moneda Funcional	% de control	Patrimonio Sociedades M\$	Resultado del período M\$	VP M\$	Resultado Devengado M\$	Provisión patrimonios negativos M\$	Valor Contable de la inversión M\$
96788890-7	INMOBILIARIA E INVERSIONES LAMPA S.A. (a)	CHILE	Pesos	30,00% Directo	(208.249)	(4.786)	(62.475)	(1.435)	(62.475)	-
76037163-7	INVERSIONES LAMPA II S.A. (a)	CHILE	Pesos	30,00% Directo	(1.060.365)	56.080	(318.110)	16.823	(318.110)	-
96584980-7	INMOBILIARIA LAMPA ORIENTE S.A. (b)	CHILE	Pesos	15% Indirecto	(2.309.427)	(340.152)				
76006938-8	CONSTRUCTORA LAMPA ORIENTE S.A. (b)	CHILE	Pesos	15% Indirecto	740.280	520.315				
TOTALES								15.388	-	-

NOTA:

- (a) El patrimonio negativo se encuentra provisionado y se presenta rebajada de las cuentas por cobrar a esas sociedades (nota 5)
- (b) Empresas asociadas de Inversiones Lampa II S.A., que posee el 50% de participación sobre ellas.

INVERNOVA S.A.

Estados Financieros Intermedios

31-12-2012

RUT	Nombre	País	Moneda Funcional	% de control	Patrimonio Sociedades M\$	Resultado del ejercicio M\$	VP M\$	Resultado Devengado M\$	Provisión patrimonios negativos M\$	Valor Contable de la inversión M\$
96788890-7	INMOBILIARIA E INVERSIONES LAMPA S.A. (a)	CHILE	Pesos	30,00% Directo	(203.465)	102.340	(61.039)	30.702	(61.039)	-
99555490-9	INMOBILIARIA ALTO DE LAMPA S.A.	CHILE	Pesos	30,00% Directo	55	(350)	16	(105)	-	16
76037163-7	INVERSIONES LAMPA II S.A. (a)	CHILE	Pesos	30,00% Directo	(1.126.447)	(280.325)	(337.934)	(84.097)	(337.934)	-
96584980-7	INMOBILIARIA LAMPA ORIENTE S.A. (b)	CHILE	Pesos	15% Indirecto	(1.961.475)	(718.644)				
76006938-8	CONSTRUCTORA LAMPA ORIENTE S.A. (b)	CHILE	Pesos	15% Indirecto	225.968	197.812				
TOTALES								(53.500)		16

NOTA:

- (a) El patrimonio negativo se encuentra provisionado y se presenta rebajada de las cuentas por cobrar a esas sociedades (nota 5)
- (b) Empresas asociadas de Inversiones Lampa II S.A., que posee el 50% de participación sobre ellas.
- (c) Inmobiliaria Alto de Lampa S.A. cerró sus operaciones en enero de 2013.

INVERNOVA S.A.

Estados Financieros Intermedios

NOTA 7 DIRECTORIO DE LA SOCIEDAD

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

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

Nombre Director	Cargo	30/09/2013 M\$ (No auditado)	30/09/2012 M\$ (No auditado)
José Ignacio Hurtado Vicuña	Presidente	206	203
Cristian Cox Vial	Director	206	203
Pedro Hurtado Vicuña	Director	206	203
Patricio Parodi Gil	Director	206	203
Nicolás Hurtado Vicuña	Director	206	203

NOTA 8 IMPUESTOS DIFERIDOS

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

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

a) Activos por impuestos diferidos:

Los activos por impuestos diferidos al 30 de septiembre de 2013 y 31 de diciembre de 2012 se refieren a los siguientes conceptos:

Conceptos	30/09/2013 M\$ (No auditado)	31/12/2012 M\$
Perdidas tributarias	238.662	227.583
Total	238.662	227.583

INVERNOVA S.A.

Estados Financieros Intermedios

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

Conceptos	30/09/2013 M\$ (No auditado)	31/12/2012 M\$
Activos por impuestos diferidos, saldo Inicial	227.582	193.340
Aumento (Disminución) de Activos impuestos diferidos	11.080	34.243
Activos por impuestos diferidos, saldo final	238.662	227.583

b) Pasivos por impuestos diferidos:

La Sociedad no tiene pasivos por impuestos diferidos.

c) Efectos en resultados por impuesto a las ganancias:

Los efectos al 30 de septiembre de 2013 y 2012, en el estado de resultados por función del gasto por impuesto a las ganancias son:

Conceptos	Del 1/1/2013 al 30/09/2013 M\$ (No auditado)	Del 1/1/2012 al 30/09/2012 M\$ (No auditado)
Impuestos diferidos:		
Impuesto diferido Neto por Perdidas tributarias	11.080	33.296
Gasto por impuesto a las ganancias	11.080	33.296

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	30/09/2013 (No auditado)		30/09/2012 (No auditado)	
	Tasa Impuesto %	Monto M\$	Tasa Impuesto %	Monto M\$
Utilidad (pérdida)antes de Impuesto		43.057		(3.769)
Impuesto a la tasa impositiva vigente	20,0%	(8.611)	20,0%	(753)
Gastos no deducibles (financieros y tributarios)	63,0%	27.259	--	-
Ingresos deducidos de la renta líquida	18,0%	(7.793)	1,4%	54
Otros (a)	0,5%	225	880%	33.995
Tasa efectiva y ganancia por impuesto	25,7%	11.080	883%	33.296

(a) Para el año 2012 se reconoció cambio de tasa desde 17% a 20%.

INVERNOVA S.A.

Estados Financieros Intermedios

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

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

30/09/2013 (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	-	3.410	-	3.410	Mensual
Total		-	3.410	-	3.410	

31/12/2012		Importes de clase de pasivo expuesto al riesgo de liquidez				Tipo de amortización
Tipo Acreedor	Moneda	hasta un mes M\$	dos a tres meses M\$	Cuatro a doce meses M\$	Total M\$	
Honorarios por pagar	UF	-	6.852	-	6.852	Mensual
Total		-	6.852	-	6.852	

b) Otros pasivos no financieros corrientes:

Corresponde a dividendos por pagar que se encuentran devengados.

Conceptos	30/09/2013 M\$ (No auditado)	31/12/2012 M\$
Dividendos por pagar	4.472	4.473
Total	4.472	4.473

NOTA 10 OTRAS PROVISIONES NO CORRIENTES

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

Conceptos	30/09/2013 M\$ (No auditado)	31/12/2012 M\$
Utilidad no realizada	2.401.464	2.401.464
Total	2.401.464	2.401.464

INVERNOVA S.A.

Estados Financieros Intermedios

NOTA 11 PATRIMONIO

a) Capital suscrito y pagado.

Al 30 de septiembre de 2013 (No auditado) y 31 de diciembre de 2012 el capital autorizado de la Sociedad asciende a M\$ 2.662.368.

b) Numero de acciones suscritas y pagadas:

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

c) Dividendos:

La Sociedad estableció como política general que la utilidad líquida a ser distribuida para efectos de pago de dividendos se determinará en base a la utilidad efectivamente realizada, depurándola, en caso de existir, de aquellas variaciones relevantes del valor de los activos y pasivos que no estén realizadas, las cuales deberá ser reintegradas al cálculo de la utilidad líquida del ejercicio en que tales variaciones se realicen. En Junta Ordinaria de Accionistas de 16 de abril de 2013, se acordó la distribución de a lo menos el 30% de las utilidades. Al respecto, la Junta Ordinaria de Accionistas acuerda no efectuar reparto de dividendos por no existir utilidades líquida distribuibles durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2012.

La política de dividendos acordada por la Sociedad, en su Junta Ordinaria de Accionistas de fecha 16 de abril de 2013, es 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 o vía financiamiento directo mediante créditos blandos (M\$ 3.953.722) son permanentemente monitoreadas mediante la participación en el Directorio de esas sociedades.

INVERNOVA S.A.

Estados Financieros Intermedios

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

e) Otras Reservas:

En este ítem se clasifica la corrección monetaria del capital del periodo de transición al 31 de diciembre de 2009 que fue aprobada por la Junta Ordinaria de Accionistas, la cual se presenta como Reservas varias bajo el concepto de Otros incrementos en el patrimonio neto. Tal como señala en Oficio Circular 456 de la Superintendencia de Valores y Seguros, esta excepción se debe a que el capital pagado al 31 de diciembre del 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 período terminado en las fechas que indica:

Conceptos	Del 1-1-2013 al 30-09-2013 M\$ (No auditado)	Del 1-1-2012 al 30-09-2012 M\$ (No auditado)	Del 1-7-2013 al 30-09-2013 M\$ (No auditado)	Del 1-7-2012 al 30-09-2012 M\$ (No auditado)
Gastos personal distribuidos desde la Matriz	15.095	14.879	5.018	5.029
Costos Dieta del Directorio	1.030	1.015	345	340
Gastos Generales	51.455	49.413	22.298	21.070
Total	67.580	65.307	27.661	26.439

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	30/09/2013 (No auditado)	30/09/2012 (No auditado)
Ganancia (pérdida) atribuible a los tenedores de instrumentos de participación en el patrimonio neto de la controladora	M\$	54.137	29.527
Resultado disponible para accionistas Comunes, básico	M\$	54.137	29.527
Promedio ponderado de número de acciones, Básico	Cantidad de acciones	714.876.101	714.876.101
Ganancia (pérdidas) básicas y diluidas por acción	\$	0,0757	0,041

INVERNOVA S.A.

Estados Financieros Intermedios

NOTA 14 CONTINGENCIAS Y RESTRICCIONES

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

- A- Que Invernova S.A. mantenga su actual participación en la propiedad de Inversiones Lampa II S.A., concurriendo con su voto favorable en las Juntas de Accionistas de ésta para que ella mantenga la propiedad de Inmobiliaria Lampa Oriente S.A., y no ceder ni transferir a título alguno su participación en dicha sociedad, sin autorización previa y escrita del Banco de Chile, mientras Inmobiliaria Lampa Oriente S.A. mantenga deudas con el Banco de Chile, o sus sucesores. En el evento que se produjere una infracción a la obligación antes indicada, Invernova S.A. se compromete, a sólo requerimiento del Banco de Chile o sus sucesores, a pagar la proporción de los créditos vigentes, correspondiente a la participación accionaria indirecta de Invernova S.A. en Inmobiliaria Lampa Oriente S.A.
- B- Del mismo modo mientras se encuentren vigentes los créditos, Invernova S.A. mantendrá una continua asesoría a Inmobiliaria Lampa Oriente S.A. en todos los aspectos administrativos, financieros, crediticios y técnicos, y especialmente velará por el cumplimiento de sus compromisos financieros.
- C- Invernova S.A. deberá votar favorablemente en las correspondientes instancias societarias de Inversiones Lampa II S.A., para que la empresa Inmobiliaria Lampa Oriente S.A. sea de giro exclusivo del Proyecto Altos de Lampa, y que no contraiga deudas directas ni indirectas con terceros sin el consentimiento del Banco de Chile.
- D- Invernova S.A. deberá votar favorablemente en las correspondientes instancias societarias de Inversiones Lampa II S.A., para no realizar retiros de Inmobiliaria Lampa Oriente S.A., sin el consentimiento del Banco de Chile, mientras exista deuda vigente por las líneas señaladas en las letras B) y D) del primer párrafo de la Comfort Letter. Los excedentes que no pagan deuda deberán ser aportados al proyecto. Esta condición podrá ser revisada al cabo de dos años.
- E- Invernova S.A. deberá proporcionar a Inversiones Lampa II S.A., a prorrata de su participación en ésta, ya sea mediante aportes de capital o préstamos subordinados, todos los recursos necesarios para que Inmobiliaria Lampa Oriente S.A. pueda cumplir y llevar a cabo el normal y oportuno desarrollo del proyecto, incluidos los sobrecostos e imprevistos, obtener la recepción Municipal de cada etapa, desarrollar la gestión de ventas, el pago de los intereses y en general cualquier gasto relativo al proyecto no incluido en el crédito aprobado por el Banco. Para tales efectos, en caso de ser necesario, Invernova S.A. se obliga a concurrir con su voto favorable en las Junta de Accionistas de Inversiones Lampa II S.A. en que traten estas materias.

INVERNOVA S.A.

Estados Financieros Intermedios

- F- En el caso de que por algún motivo el desarrollo del proyecto se extienda más allá de lo planificado e informado por la Empresa (plazo de 30 años), entonces Invernova S.A. efectuará y/o proporcionará a Inversiones Lampa II S.A., a prorrata de su participación en ésta, los aportes de capital o préstamos subordinados que sean necesarios para pagar los créditos de los financiamientos de las letras B) y D) del primer párrafo de la Comfort Letter, que no alcancen a quedar cubiertos con la venta de las etapas en ejecución en ese momento. Para tales efectos, en caso de ser necesario, Invernova S.A. se obliga a concurrir con su voto favorable en las Junta de Accionistas de Inversiones Lampa II S.A. en que traten estas materias.
- G- Así mismo Invernova S.A. manifiesta su compromiso irrevocable de proveer la prorrata de su participación indirecta en Inmobiliaria Lampa Oriente S.A., en una suma de hasta UF 450.000, a través de aportes de capital o préstamos subordinados, de manera de dar cabal y oportuno cumplimiento del pago del crédito indicado en la letra A) de la Comfort Letter. Para tales efectos, en caso de ser necesario, Invernova S.A. se obliga a concurrir con su voto favorable en las Junta de Accionistas de Inversiones Lampa II S.A. en que traten estas materias.

NOTA 15 CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS

A la fecha no existen cauciones obtenidas de terceros.

NOTA 16 SANCIONES

Durante el período terminado al 30 de septiembre de 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.

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.

INVERNOVA S.A.

Estados Financieros Intermedios

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 2013 en cuentas por cobrar ascienden a M\$ 3.953.722, los cuales no tienen fecha de vencimiento definida pues se espera su retorno una vez que los proyectos en desarrollo por las inmobiliarias generen flujos de caja positivos.

Sensibilidad del riesgo:

Sensibilizando el riesgo de crédito de las cuentas por cobrar a las asociadas a un eventual deterioro en un 5% el valor de estos activos el sector inmobiliario por ser altamente sensible a los ciclos económicos, el riesgo podría de incobrabilidad ascendería MM\$ 198 afectando el resultado y el patrimonio de la sociedad. Como factor mitigante, la Sociedad mantiene relaciones estables de largo plazo con entidades financieras de prestigio y que permitirán esperar un cambio en el ciclo económico y además a la posibilidad de liquidar los inmuebles disponibles en las filiales.

Riesgo de liquidez

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

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

Sensibilidad del riesgo:

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

INVERNOVA S.A.

Estados Financieros Intermedios

NOTA 19 HECHOS POSTERIORES

No ha habido hechos posteriores entre el 30 de septiembre de 2013 y la fecha de presentación de los presentes estados financieros, que pudieran afectarlos.

FELIPE SILVA M.
GERENTE GENERAL

CARLOS SILVA S.M.
CONTADOR GENERAL