

INVERNOVA S.A.

Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2015

CONTENIDO

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

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





INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

Santiago, 30 de marzo de 2016

Señores Accionistas y Directores
Invernova S.A.

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Invernova S.A., que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2015 y 2014, los correspondientes estados de resultados, de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con instrucciones y normas de preparación y presentación de información financiera emitidas por la Superintendencia de Valores y Seguros descritas en Nota 2 a los estados financieros. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros a base de nuestras auditorías. No auditamos los estados financieros de las sociedades coligadas indirectas Constructora Lampa Oriente S.A., que representa una inversión al valor patrimonial de M\$ 565.238 (M\$ 814.183 en 2014) y una utilidad devengada de M\$ 365.438 (M\$ 436.708 en 2014) e Inmobiliaria Lampa Oriente S.A. que representa una inversión al valor patrimonial de M\$ 6.267.784 (M\$ 4.444.565 en 2014) y una utilidad devengada de M\$ 1.823.218 (M\$ 195.393 en 2014) según se detalla en Nota 6 a los estados financieros. Estos estados financieros fueron auditados por otros auditores, cuyos informes nos han sido proporcionados y nuestra opinión, en lo que se refiere a los montos de activos, pasivos y resultados de dichas sociedades, se basan únicamente en los informes de esos otros auditores. Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad de que los estados financieros están exentos de representaciones incorrectas significativas.

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



Santiago, 30 de marzo de 2016
Invernova S.A.

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

Opinión

En nuestra opinión, basada en nuestras auditorías y en los informes de los otros auditores, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Invernova S.A. al 31 de diciembre de 2015 y 2014, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de acuerdo con instrucciones y normas de preparación y presentación de información financiera emitidas por la Superintendencia de Valores y Seguros descritas en Nota 2.

Base de contabilización

Tal como se describe en Nota 2 a los estados financieros, en virtud de sus atribuciones la Superintendencia de Valores y Seguros con fecha 17 de octubre de 2014 emitió el Oficio Circular N° 856 instruyendo a las entidades fiscalizadas registrar contra patrimonio las diferencias en activos y pasivos por impuestos diferidos que se produzcan como efecto directo del incremento en la tasa de impuestos de primera categoría introducido por la Ley 20.780. Con este hecho se originó un cambio en el marco de preparación y presentación de información financiera aplicado hasta esa fecha, el cual correspondía a las Normas Internacionales de Información Financiera.

Si bien los estados de resultados, de resultados integrales y los correspondientes estados de cambios en el patrimonio por los años terminados al 31 de diciembre de 2015 y 2014 fueron preparados sobre las mismas bases de contabilización, en lo referido a los registros de diferencias de activos y pasivos por concepto de impuestos diferidos, no son comparativos de acuerdo a lo explicado en el párrafo anterior. Los efectos que el referido cambio de marco contable generó sobre las cifras del año 2014, que se presentan para efectos comparativos, se explican en Nota 8. Nuestra opinión no se modifica respecto de este asunto.

Roberto J. Villanueva B.
RUT: 7.060.344-6

INVERNOVA S.A.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2015 y 2014

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014
(Expresados en Miles de pesos)

ACTIVOS

	Nota N°	31/12/2015 M\$	31/12/2014 M\$
Activos Corrientes:			
Efectivo y equivalentes al efectivo	4	1.053.033	876.404
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes		1.252	7
Total Activos Corrientes		1.054.285	876.411
Activos No Corrientes:			
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corriente	5	3.774.853	4.134.988
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	6	2.135.618	1.490.036
Activos por impuestos diferidos	8	458.960	376.953
Total Activos No Corrientes		6.369.431	6.001.977
TOTAL ACTIVOS		7.423.716	6.878.388

PASIVO Y PATRIMONIO

	Nota N°	31/12/2015 M\$	31/12/2014 M\$
Pasivos Corrientes:			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	9	7.789	3.694
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corriente	5	4.020	-
Pasivos por impuestos corrientes		13	11
Otros pasivos no financieros corrientes	9	293.384	251.689
Total Pasivos Corrientes		305.206	255.394
Pasivos No Corrientes:			
Otras provisiones, no corrientes	10	1.777.437	1.959.610
Total Pasivos No Corrientes		1.777.437	1.959.610
Patrimonio:			
Capital emitido	11	2.662.368	2.662.368
Otras reservas		958.979	958.979
Ganancias acumuladas		1.719.726	1.042.037
Total Patrimonio		5.341.073	4.663.384
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		7.423.716	6.878.388

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

INVERNOVA S.A.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2015 y 2014

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2015 y 2014
(Expresados en Miles de pesos)

	Nota N°	01/01/2015 31/12/2015 M\$	01/01/2014 31/12/2014 M\$
Ganancia (pérdida)			
Ingresos	10	182.173	441.854
Gastos de administración	12	(125.952)	(94.250)
Ingresos financieros		34.126	36.267
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	6	641.042	165.129
Resultado por unidades de reajuste		155.863	234.206
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		887.252	783.206
Ingreso por impuestos a las ganancias	8	83.134	45.542
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas		970.386	828.748
Ganancia (pérdida)		970.386	828.748
Ganancia (pérdida), atribuible a			
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora		970.386	828.748
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras		-	-
Ganancia (pérdida)		970.386	828.748
Ganancia por acción:			
Ganancia por acción básica			
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas \$		1,357	1,159
Ganancia (pérdidas) por acción básica en operaciones discontinuadas \$		0,000	0,000
Ganancia (pérdida) por acción básica \$	13	1,357	1,159
Ganancias por acción diluidas			
Ganancias (pérdida) diluida por acción procedente de operaciones continuadas \$		1,357	1,159
Ganancias (pérdida) diluida por acción procedentes de operaciones discontinuadas \$		0,000	0,000
Ganancias (pérdida) diluida por acción \$	13	1,357	1,159

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

INVERNOVA S.A.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2015 y 2014

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2015 y 2014
(Expresados en Miles de pesos)

	01/01/2015 31/12/2015 M\$	01/01/2014 31/12/2014 M\$
Estado de Resultado Integral		
Ganancia (pérdida)	970.386	828.748
Diferencias de cambio por conversión	-	-
Coberturas de flujo de efectivo	-	-
Impuesto a las ganancias relacionado con coberturas de flujo de efectivo	-	-
Resultado Integral total	970.386	828.748
Resultado Integral atribuible a:		
Resultado Integral atribuible a los propietarios de la controladora	970.386	828.748
Resultado Integral atribuible a participaciones no controladoras	-	-
Resultado Integral total	970.386	828.748

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

INVERNOVA S.A.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2015 y 2014

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

Por el ejercicio terminado al 31/12/2015:

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

Por el ejercicio terminado al 31/12/2014:

	Capital emitido M\$ Nota 11	Otras reservas M\$ Nota 11	Ganancias (pérdidas) acumuladas M\$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora M\$	Participaciones no controladoras M\$	Patrimonio total M\$
Saldo Inicial Ejercicio 01/01/2014	2.662.368	958.979	489.231	4.110.578	-	4.110.578
Ajuste en Inversión en Asociada (*)	-	-	6.515	6.515	-	6.515
Saldo inicial repesado	2.662.368	958.979	495.746	4.117.093	-	4.117.093
Ajuste cambio tasa impuesto diferido	-	-	(17.865)	(17.865)	-	(17.865)
Ganancia (pérdida)	-	-	828.748	828.748	-	828.748
Dividendos	-	-	(264.592)	(264.592)	-	(264.592)
Saldo Final Ejercicio 31/12/2014	2.662.368	958.979	1.042.037	4.663.384	-	4.663.384

(*) La asociada indirecta Constructora Lampa Oriente S.A. procedió a registrar un ajuste a los márgenes de los contratos revisados como parte del proceso de adopción a IFRS llevado a cabo el 1 de enero de 2012. De acuerdo con lo anterior, la asociada indirecta procedió a ajustar dichos márgenes en los contratos de construcción por un monto de M\$ 43.429, por el cual Invernova reconoció un ajuste de M\$ 6.515.

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

INVERNOVA S.A.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2015 y 2014

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO
Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2015 y 2014
(Expresados en Miles de pesos)

	Nota N°	01/01/2015 31/12/2015 M\$	01/01/2014 31/12/2014 M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación			
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(119.053)	(96.348)
Intereses recibidos		34.127	36.265
		<u> </u>	<u> </u>
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de operación		(84.926)	(60.083)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión			
Préstamos a entidades relacionadas	5	-	(14.125)
Cobros a entidades relacionadas	5	511.762	175.468
		<u> </u>	<u> </u>
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		511.762	161.343
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación			
Pago de dividendos		(250.207)	(321.694)
		<u> </u>	<u> </u>
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de financiación		(250.207)	(321.694)
Disminución en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio		176.629	(220.434)
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo		-	-
		<u> </u>	<u> </u>
Disminución neta de efectivo y equivalentes al efectivo		176.629	(220.434)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período		876.404	1.096.838
		<u> </u>	<u> </u>
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	4	1.053.033	876.404
		<u> </u>	<u> </u>

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

INVERNOVA S.A.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2015 y 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. Dicho proyecto que se encuentra en fase de construcción en el Barrio Chicauma y donde ya se iniciaron las primeras ventas.

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

NOTA 2 BASES DE PRESENTACIÓN Y MARCO REGULATORIO

(a) Comparación de la información

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

(b) Período contable

Los presentes estados financieros cubren los siguientes ejercicios:

- Estados de Situación Financiera, al 31 de diciembre de 2015 y 2014.
- Estados de Resultados Integrales, correspondiente a los ejercicios comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2015 y 2014.
- Estados de Cambios en el Patrimonio, correspondiente a los ejercicios comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2015 y 2014.
- Estados de Flujos de Efectivo, correspondiente a los ejercicios comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2015 y 2014.

INVERNOVA S.A.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2015 y 2014

(c) Bases de preparación

Los presentes estados financieros de Invernova S.A. corresponden al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2015 y han sido preparados de acuerdo con Normas e Instrucciones impartidas por la Superintendencia de Valores y Seguros (“SVS”), las cuales, excepto por lo dispuesto por su Oficio Circular N° 856, según se detalla en el párrafo siguiente, son consistentes con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (“IASB”).

Con fecha 26 de septiembre de 2014 se promulgó la Ley 20.780, publicada el 29 de septiembre de 2014, la cual introduce modificaciones al sistema tributario en Chile en lo referente al impuesto a la renta, entre otras materias. En relación con dicha Ley, el 17 de octubre de 2014 la SVS emitió el Oficio Circular N° 856, en el cual dispuso que la actualización de los activos y pasivos por impuestos a la renta diferidos que se producen como efecto directo del incremento en la tasa de impuestos de primera categoría introducido por la Ley 20.780 (Reforma Tributaria) se realizaran contra patrimonio y no como indica la NIC 12. En Notas 3 h) y 8 se detallan los criterios empleados e impactos relacionados con el registro de los efectos derivados de la Reforma y la aplicación del Oficio Circular citado.

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

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

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

(d) Bases de presentación

i. Asociadas

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

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

(e) Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

La presentación de estos estados financieros de acuerdo con instrucciones y normas de preparación y presentación de información financiera emitidas por la Superintendencia de Valores y Seguros, es responsabilidad del Directorio de la Sociedad.

Los presentes estados financieros fueron aprobados por el Directorio de la Sociedad el 30 de marzo de 2016.

(f) Nuevas normas e interpretaciones emitidas y no vigentes

i. Normas, interpretaciones y enmiendas obligatorias por primera vez para los ejercicios financieros iniciados el 1 de enero de 2015.

Enmiendas y mejoras

Enmienda a *NIC 19 "Beneficios a los empleados"*, en relación a planes de beneficio definidos – Publicada en noviembre 2013. 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.

Mejoras a las Normas Internacionales de Información Financiera (2012)
Emitidas en diciembre de 2013.

NIIF 2 "Pagos basados en acciones" – Clarifica la 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.

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.

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.

INVERNOVA S.A.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2015 y 2014

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.

Mejoras a las Normas Internacionales de Información Financiera (2013)
Emitidas en diciembre de 2013.

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.

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 consolidados de la Sociedad.

ii. Normas, interpretaciones y enmiendas emitidas, no vigentes para los ejercicios financieros iniciados el 1 de enero de 2015, para las cuales no se ha efectuado adopción anticipada.

Normas e interpretaciones	Obligatoria para ejercicios iniciados a partir de
<i>NIIF 9 "Instrumentos Financieros"</i> - Publicada en julio 2014. El IASB ha publicado la versión completa de la NIIF 9, que sustituye la guía de aplicación de la NIC 39. Esta versión final incluye requisitos relativos a la clasificación y medición de activos y pasivos financieros y un modelo de pérdidas crediticias esperadas que reemplaza el actual modelo de deterioro de pérdida incurrida. La parte relativa a contabilidad de cobertura que forma parte de esta versión final de NIIF 9 había sido ya publicada en noviembre 2013. Su adopción anticipada es permitida.	01/01/2018

INVERNOVA S.A.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2015 y 2014

Normas e interpretaciones	Obligatoria para ejercicios iniciados a partir de
<p><i>NIIF 15 “Ingresos procedentes de contratos con clientes”</i> – Publicada en mayo 2014. 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.</p>	01/01/2018
<p><i>NIIF 14 “Cuentas regulatorias diferidas”</i> – Publicada en enero 2014. 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.</p>	01/01/2016
<p><i>NIIF 16 “Arrendamientos”</i> – Pública en enero de 2016 establece el principio para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de arrendamientos. El objetivo es asegurar que los arrendatarios y arrendadores proporcionan relevante la información de una forma que represente fielmente las transacciones. Esta información da una base para los usuarios de los estados financieros para evaluar el efecto que los arrendamientos tienen en la situación financiera, el rendimiento financiero y los flujos de efectivo de la entidad. <i>NIIF 16</i> es efectiva para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero 2019, su aplicación anticipada está permitida para las entidades que aplican las NIIF 15 o antes de la fecha de la aplicación inicial de la NIIF 16. <i>NIIF 16</i> sustituye a la NIC 17 actual e introduce un único modelo de contabilidad arrendatario y requiere un arrendatario reconocer los activos y pasivos de todos los contratos de arrendamiento con un plazo de más de 12 meses, a menos que el activo subyacente es de bajo valor.</p>	01/01/2019
Enmiendas y mejoras	Obligatoria para ejercicios iniciados a partir de
<p>Enmienda a <i>NIIF 11 “Acuerdos conjuntos”</i>, sobre adquisición de una participación en una operación conjunta – Publicada en mayo 2014. Esta enmienda incorpora a la norma 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.</p>	01/01/2016
<p>Enmienda a <i>NIC 16 “Propiedad, planta y equipo”</i> y <i>NIC 38 “Activos intangibles”</i>, sobre depreciación y amortización – Publicada en mayo 2014. 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</p>	01/01/2016

INVERNOVA S.A.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2015 y 2014

una base inapropiada para medir el consumo de los beneficios económicos que están incorporados en activo intangible.

Enmienda a NIC 16 “Propiedad, planta y equipo” y NIC 41 “Agricultura”, sobre plantas portadoras – Publicada en junio 2014. 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

Enmienda a NIC 27 “Estados financieros separados”, sobre el método de participación - Publicada en agosto 2014. Esta modificación permite a las entidades utilizar el método de la participación en el reconocimiento de las inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas en sus estados financieros separados. Su aplicación anticipada es permitida. 01/01/2016

Enmiendas y mejoras

Obligatoria para ejercicios iniciados a partir de

Enmienda a NIIF 10 “Estados Financieros Consolidados” y NIC 28 “Inversiones en asociadas y negocios conjuntos”. Publicada en septiembre 2014. Esta modificación aborda una inconsistencia entre los requerimientos de la NIIF 10 y los de la NIC 28 en el tratamiento de la venta o la aportación de bienes entre un inversor y su asociada o negocio conjunto. La principal consecuencia de las enmiendas es que se reconoce una ganancia o pérdida completa cuando la transacción involucra un negocio (se encuentre en una filial o no) y una ganancia o pérdida parcial cuando la transacción involucra activos que no constituyen un negocio, incluso si estos activos están en una subsidiaria. 01/01/2016

Enmienda a NIIF 10 “Estados Financieros Consolidados” y NIC 28 “Inversiones en asociadas y negocios conjuntos”. Publicada en diciembre 2014. La enmienda clarifica sobre la aplicación de la excepción de consolidación para entidades de inversión y sus subsidiarias. La enmienda a NIIF 10 clarifica sobre la excepción de consolidación que está disponible para entidades en estructuras de grupo que incluyen entidades de inversión. La enmienda a NIC 28 permite, a una entidad que no es una entidad de inversión, pero tiene una participación en una asociada o negocio conjunto que es una entidad de inversión, una opción de política contable en la aplicación del método de la participación. La entidad puede optar por mantener la medición del valor razonable aplicado por la asociada o negocio conjunto que es una entidad de inversión, o en su lugar, realizar una consolidación a nivel de la entidad de inversión (asociada o negocio conjunto). La aplicación anticipada es permitida. 01/01/2016

Enmienda a NIC 1 “Presentación de Estados Financieros”. Publicada en diciembre 2014. La enmienda clarifica la guía de aplicación de la NIC 1 sobre materialidad y agregación, presentación de subtotales, estructura de los estados financieros y divulgación de las políticas contables. Las modificaciones forman parte de la Iniciativa sobre Divulgaciones del IASB. Se permite su adopción anticipada. 01/01/2016

Mejoras a las Normas Internacionales de Información Financiera (2014)
Emitidas en septiembre de 2014. 01/01/2016

NIIF 5, “Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones interrumpidas”. La enmienda aclara que, cuando un activo (o grupo para disposición) se reclasifica de “mantenidos para la venta” a “mantenidos para su

INVERNOVA S.A.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2015 y 2014

distribución", o viceversa, esto no constituye una modificación de un plan de venta o distribución, y no tiene que ser contabilizado como tal. Esto significa que el activo (o grupo para disposición) no necesita ser reinstalado en los estados financieros como si nunca hubiera sido clasificado como "mantenidos para la venta" o "mantenidos para distribuir", simplemente porque las condiciones de disposición han cambiado. La enmienda también rectifica una omisión en la norma explicando que la guía sobre los cambios en un plan de venta se debe aplicar a un activo (o grupo para disposición) que deja de estar mantenido para la distribución, pero que no se reclasifica como "mantenido para la venta".

Enmiendas y mejoras

Obligatoria para
ejercicios iniciados
a partir de

NIIF 7 "Instrumentos financieros: Información a revelar". Hay dos modificaciones de la NIIF 7. (1) Contratos de servicio: Si una entidad transfiere un activo financiero a un tercero en condiciones que permiten que el cedente de baja el activo, la NIIF 7 requiere la revelación de cualquier tipo de implicación continuada que la entidad aún pueda tener en los activos transferidos. NIIF 7 proporciona orientación sobre lo que se entiende por implicación continuada en este contexto. La enmienda es prospectiva con la opción de aplicarla de forma retroactiva. Esto afecta también a NIIF 1 para dar la misma opción a quienes aplican NIIF por primera vez. (2) Estados financieros interinos: La enmienda aclara que la divulgación adicional requerida por las modificaciones de la NIIF 7, "Compensación de activos financieros y pasivos financieros" no se requiere específicamente para todos los períodos intermedios, a menos que sea requerido por la NIC 34. La modificación es retroactiva

01/01/2016

NIC 19, "Beneficios a los empleados" - La enmienda aclara que, para determinar la tasa de descuento para las obligaciones por beneficios post-empleo, lo importante es la moneda en que están denominados los pasivos, y no el país donde se generan. La evaluación de si existe un mercado amplio de bonos corporativos de alta calidad se basa en los bonos corporativos en esa moneda, no en bonos corporativos en un país en particular. Del mismo modo, donde no existe un mercado amplio de bonos corporativos de alta calidad en esa moneda, se deben utilizar los bonos del gobierno en la moneda correspondiente. La modificación es retroactiva pero limitada al comienzo del primer periodo presentado.

NIC 34, "Información financiera intermedia" - La enmienda aclara qué se entiende por la referencia en la norma a "información divulgada en otra parte de la información financiera intermedia". La nueva enmienda modifica la NIC 34 para requerir una referencia cruzada de los estados financieros intermedios a la ubicación de esa información. La modificación es retroactiva.

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

NOTA 3 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

(a) Moneda funcional y presentación

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

(b) Información por segmentos

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

(c) Activos financieros

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

i. Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

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

Las inversiones en valores negociables, fondos mutuos, se registran inicialmente al costo y posteriormente su valor se actualiza con base en su valor de mercado de la respectiva cuota (valor justo). Además, en este rubro de activos se incluyen depósitos a plazo y pactos con compromiso de retroventa.

ii. Cuentas por cobrar

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

Las cuentas por cobrar incluyen las empresas relacionadas.

(d) Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

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

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

(e) Efectivo y equivalentes al efectivo

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

(f) Inversiones a valor de participación

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

(g) Capital social

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

INVERNOVA S.A.
Estados financieros al 31 de diciembre de 2015 y 2014

(h) Cuentas por pagar

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

(i) Impuesto a la renta e impuestos diferidos

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

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

Los impuestos diferidos se calculan de acuerdo con el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros. Sin embargo, si los impuestos diferidos surgen del reconocimiento inicial de un pasivo o un activo en una transacción distinta de una combinación de negocios que en el momento de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la ganancia o pérdida fiscal, no se contabiliza. El impuesto diferido se determina usando las tasas de impuesto (y leyes) aprobadas o a punto de aprobarse en la fecha de cierre del estado de situación financiera y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

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

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

De acuerdo a las instrucciones impartidas por la Superintendencia de Valores y Seguros de Chile en su Oficio Circular N° 856 del 17 de Octubre del 2014, los efectos producidos por el cambio de la tasa de impuesto a la renta aprobado por la Ley 20.780 (Reforma Tributaria) sobre los impuestos a la renta diferidos, que de acuerdo a NIC 12 debieran imputarse a los resultados del ejercicio, han sido contabilizados como Resultados Acumulados. Las modificaciones posteriores, serán reconocidas en los resultados del ejercicio de acuerdo a la NIC 12.

(j) Reconocimiento de ingresos

Los ingresos de la Sociedad se generan principalmente por devengamiento de los resultados de empresas asociadas. Los ingresos por intereses se reconocen usando el método de la tasa de interés efectiva. La Sociedad también reconoce como ingresos la utilidad diferida reconocida como Otras provisiones de largo plazo, cuando se realiza esa utilidad.

(k) Distribución de dividendos

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

INVERNOVA S.A.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2015 y 2014

NOTA 4 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

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

Clases de Efectivo y Efectivo Equivalente	31/12/2015 M\$	31/12/2014 M\$
Saldos en Bancos	18.056	179.414
Pactos con compromiso de retroventa	462.700	400.200
Depósitos a plazo	572.277	296.790
Efectivo y equivalentes al efectivo	1.053.033	876.404

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

Conceptos	31/12/2015 M\$	31/12/2014 M\$
Monto del efectivo y equivalente al efectivo		
\$ Chilenos	1.053.033	876.404
Total de efectivo y equivalente al Efectivo	1.053.033	876.404

Los valores de fácil liquidación son los siguientes:

Depósitos a plazo		31/12/2015 M\$	31/12/2014 M\$
RUT	Institución		
97.004.000-5	Banco Chile	572.277	-
97.036.000-K	Banco Santander	-	296.790
Total depósitos a plazo		572.277	296.790

Pactos con compromiso de retroventa		31/12/2015 M\$	31/12/2014 M\$
RUT	Institución		
96.772.490-4	Consorcio Corredores de Bolsa S.A.	462.700	400.200
Total Pactos con compromiso de retroventa		462.700	400.200

El valor libro de los depósitos a plazo y los valores negociables con compromiso de retroventa al 31 de diciembre de 2015 y 2014, es una aproximación equivalente de su valor razonable.

NOTA 5 - SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

En el largo plazo, al 31 de diciembre de 2015 y 2014, se presentan traspasos a empresas relacionadas para constituir capital de trabajo, saldos que se encuentran expresados en UF, sin intereses. Las condiciones comerciales de las transacciones con empresas relacionadas han sido pactadas en forma similar a las de mercado, y son permanentemente revisadas por la Administración y el Directorio.

INVERNOVA S.A.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2015 y 2014

a) Cuentas por cobrar a entidades relacionadas no corrientes:

RUT	Sociedad	Naturaleza de la relación	Saldos Pendientes		Plazos de la Transacción
			31/12/2015 M\$	31/12/2014 M\$	
96.788.890-7	Inmobiliaria e Inversiones Lampa S.A.	Asociada o Coligada	29.377	29.858	Sin vencimiento
76.037.163-7	Inveriones Lampa II S.A.	Asociada o Coligada	3.745.476	4.105.130	Sin vencimiento
Totales Cuentas por cobrar			3.774.853	4.134.988	

La Sociedad mantiene una cuenta por cobrar a Inmobiliaria e Inversiones Lampa S.A. por la suma de M\$ 103.797 (M\$ 99.740 en 2014) la cual se encuentra neta de la provisión de patrimonio negativo que tiene esa Sociedad, en M\$ 74.420 y M\$ 69.882, respectivamente en cada ejercicio.

b) Cuentas por pagar a entidades relacionadas no corrientes:

RUT	Sociedad	Naturaleza de la relación	Saldos Pendientes		Plazos de la Transacción
			31/12/2015 M\$	31/12/2014 M\$	
96816350-7	P&S S.A.	Matriz	4.020	-	Sin vencimiento
Totales Cuentas por pagar			4.020	-	

c) Transacciones más significativas y sus efectos en resultados:

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

RUT	Sociedad	Naturaleza de la relación	Detalle de transacciones	Transacciones		Efecto en resultados	
				31/12/2015 M\$	31/12/2014 M\$	31/12/2015 M\$	31/12/2014 M\$
96.816.350-7	P&S S.A.	Matriz	Reconocimiento de gastos	(25.606)	(25.257)	(25.606)	(25.257)
99.559.450-1	El Bosque S.A.	Relación indirecta	Reconocimiento de gastos	-	(16.205)	-	(16.205)
			Servicios recibidos	(45.106)	-	(45.106)	-
96.788.890-7	Inmobiliaria e Inversiones Lampa S.A.	Asociada o Coligada	Reajuste Inversiones Lampa	4.058	5.039	4.058	5.039
96.772.490-4	Consorcio Corredores de Bolsa S.A.	Relacionada indirecta	(Rescate) colocación de inversiones	62.347	139.176	13.045	17.042
			Reajuste Lampa II	152.106	150.637	152.107	150.637
76.037.163-7	Inversiones Lampa II S.A. (*)	Asociada o Coligada	Traspaso de fondos recibidos (efectuados)	-	(14.125)	-	-
			Traspaso de fondos recibidos	511.762	175.468	-	-

(*) 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., 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.

INVERNOVA S.A.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2015 y 2014

a) Inmobiliaria e Inversiones Lampa S.A.

Inmobiliaria e Inversiones Lampa S.A., tiene por objeto la compra, venta, arriendo, administración y comercialización de todo tipo de muebles e inmuebles con o sin instalaciones comerciales o industriales. En asociación con Inmobiliaria Brotec-Icafal Limitada suscribieron un acuerdo marco con el único propósito de desarrollar, construir y vender un proyecto inmobiliario ZODUC en los terrenos Altos de Lampa. Este proceso comprende la compra de los terrenos, el desarrollo y la gestión del proyecto inmobiliario. Actualmente se está construyendo la tercera etapa del proyecto que fue iniciado el segundo semestre del 2012.

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

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

Producto de esta transacción Invernova S.A. reconoció a través de la coligada Inmobiliaria e Inversiones Lampa S.A. un resultado no realizado de \$2.401 millones. Al 31 de diciembre de 2015, el saldo pendiente del resultado no realizado asciende a \$ 1.777 millones (MM\$ 1.960 al 31 de diciembre de 2014).

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, la asociada Inmobiliaria e Inversiones Lampa S.A. presenta patrimonio negativo por lo cual Invernova S.A. reconoció una obligación con terceros en función de la participación que posee sobre dicha inversión y de los acuerdos a nivel de grupo, que se presenta rebajado de las cuentas por cobrar con esta asociada por un monto de M\$ 74.420 (M\$ 69.882 en 2014).

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

Los activos y pasivos	31/12/2015		31/12/2014	
	Activos M\$	Pasivos M\$	Activos M\$	Pasivos M\$
Corriente	180	-	1.783	-
No corriente	97.743	345.993	97.743	332.466
Total	97.923	345.993	99.526	332.466

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

Ingresos y gastos ordinarios	31/12/2015	31/12/2014
	M\$	M\$
Ingresos ordinarios	5	73
Gastos ordinarios	(15.134)	(20.936)
Resultado del ejercicio de la asociada	(15.129)	(20.863)

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.

INVERNOVA S.A.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2015 y 2014

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 Brotect-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., reconoció un resultado no realizado por \$ 2.401 millones dado que sigue participando en Inversiones Lampa II S.A., y a través de ella aún mantiene participación en Inmobiliaria Lampa Oriente S.A. en consecuencia aún mantienen participación sobre el terreno enajenado.

Durante 2015, Inmobiliaria Lampa Oriente S.A. acumula la enajenación de un 26% del predio señalado, quedando un resultado no realizado ascendente a M\$ 1.777.437, que se presenta en el rubro de provisiones no corrientes. Posteriormente, cuando Inmobiliaria Lampa Oriente S.A. venda el saldo de estos terrenos a terceros (en lotes o en viviendas), Inversiones Lampa II S.A., seguirá reconociendo el resultado. Posteriormente, Invernova S.A. "realizará" la proporción del resultado provisionado que corresponda.

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

Los activos y pasivos	31/12/2015		31/12/2014	
	Activos M\$	Pasivos M\$	Activos M\$	Pasivos M\$
Corriente	30.691	-	41.903	-
No corriente	19.572.371	12.484.337	18.608.093	13.683.208
Total	19.603.062	12.484.337	18.649.996	13.683.208

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

Ingresos y gastos ordinarios	31/12/2015	31/12/2014
	M\$	M\$
Ingresos ordinarios	2.189.839	668.918
Gastos ordinarios	(37.902)	(97.625)
Resultado del ejercicio de la asociada	2.151.937	571.293

Los estados financieros de Inversiones Lampa II S.A., fueron adecuados a las normativa de la Superintendencia de Valores y Seguros, en conformidad al Oficio Circular N° 856, en el cual dispuso que la actualización de los activos y pasivos por impuestos a la renta diferidos que se producen como efecto directo del incremento en la tasa de impuestos de primera categoría introducido por la Ley 20.780 (Reforma Tributaria) se realizaran contra patrimonio y no como indica la NIC 12. El efecto en los resultados de esta normativa implicó un ajuste de ganancia para el año 2014 de M\$ 345.871, que fue imputado contra resultados acumulados de esta Sociedad.

INVERNOVA S.A.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2015 y 2014

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

c.1.1) Constructora Lampa Oriente S.A.

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

Los activos y pasivos	31/12/2015		31/12/2014	
	Activos M\$	Pasivos M\$	Activos M\$	Pasivos M\$
Corriente	5.034.245	4.762.125	5.100.206	4.448.769
No corriente	1.139.557	281.201	1.287.263	310.335
Total	6.173.802	5.043.326	6.387.469	4.759.104

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

Ingresos y gastos ordinarios	31/12/2015	31/12/2014
	M\$	M\$
Ingresos ordinarios	11.334.782	14.244.391
Gastos ordinarios	(10.603.909)	(13.298.871)
Ajuste oficio circular 856 de la SVS	-	(72.105)
Resultado del ejercicio de la asociada	730.873	873.415

c.1.2) Inmobiliaria Lampa Oriente S.A.

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

Los activos y pasivos	31/12/2015		31/12/2014	
	Activos M\$	Pasivos M\$	Activos M\$	Pasivos M\$
Corriente	44.129.775	38.748.883	52.569.409	71.758.801
No corriente	36.821.626	29.666.952	33.213.733	5.135.212
Total	80.951.401	68.415.835	85.783.142	76.894.013

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

Ingresos y gastos ordinarios	31/12/2015	31/12/2014
	M\$	M\$
Ingresos ordinarios	24.411.585	14.125.771
Gastos ordinarios	(20.765.147)	(14.498.831)
Ajuste oficio circular 856 de la SVS	-	763.846
Resultado del ejercicio de la asociada	3.646.438	390.786

INVERNOVA S.A.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2015 y 2014

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

31/12/2015

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

NOTA:

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

INVERNOVA S.A.
Estados financieros al 31 de diciembre de 2015 y 2014

31-12-2014

RUT	Nombre	País	Moneda funcional	% de control	Patrimonio sociedades M\$	Resultado del ejercicio M\$	Valor patrimonial M\$	Resultado devengado M\$	Obligación con terceros M\$	Valor contable de la inversión M\$
96.788.890-7	Inmobiliaria e Inversiones Lampa S.A. (a)	Chile	\$	30,00% Directo	(232.940)	(20.863)	(69.882)	(6.259)	(69.882)	-
76.037.163-7	Inversiones Lampa II S.A.	Chile	\$	30,00% Directo	4.966.788	571.293	1.490.036	171.388	-	1.490.036
96.584.980-7	Inmobiliaria Lampa Oriente S.A. (b)	Chile	\$	15% Indirecto	8.889.129	390.786				
76.006.938-8	Constructora Lampa Oriente S.A. (b)	Chile	\$	15% Indirecto	1.628.365	873.415				
TOTALES								165.129	(69.882)	1.490.036

NOTA:

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

INVERNOVA S.A.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2015 y 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	31/12/2015 M\$	31/12/2014 M\$
José Ignacio Hurtado Vicuña	Presidente	300	287
Cristian Cox Vial	Director	300	287
Pedro Hurtado Vicuña	Director	300	287
Patricio Parodi Gil	Director	300	287
Nicolás Hurtado Vicuña	Director	300	287

NOTA 8 - IMPUESTOS

Impuesto Renta:

En el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2015, se procedió a calcular y contabilizar la renta líquida imponible con una tasa del 22,5% para el ejercicio comercial 2015, en base a lo dispuesto por la Ley N° 20.780, Reforma Tributaria, publicada en el Diario Oficial con fecha 29 de septiembre de 2014.

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

Impuesto Diferido:

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

INVERNOVA S.A.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2015 y 2014

a) Activos por impuestos diferidos:

Los activos por impuestos diferidos al 31 de diciembre de 2015 y 2014 se refieren a los siguientes conceptos:

Conceptos	31/12/2015 M\$	31/12/2014 M\$
Pérdidas tributarias	458.960	376.953
Total	458.960	376.953

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

Conceptos	31/12/2015 M\$	31/12/2014 M\$
Activos por impuestos diferidos, saldo inicial	376.953	245.515
Aumento (disminución) de activos impuestos diferidos	82.007	131.438
Activos por impuestos diferidos, saldo final	458.960	376.953

b) Pasivos por impuestos diferidos:

La Sociedad no tiene pasivos por impuestos diferidos.

c) Efectos en resultados por impuesto a las ganancias:

Los efectos al 31 de diciembre de 2015 y 2014, en el estado de resultados por función el gasto por impuesto a las ganancias es:

Conceptos	Del 01/01/2015 al 31/12/2015 M\$	Del 01/01/2014 al 31/12/2014 M\$
Impuestos diferidos:		
Impuesto diferido neto por perdidas tributarias	82.007	45.542
Reverso de provisión de impuestos	1.127	-
Abono a resultados por impuesto a las ganancias	83.134	45.542

En 2014, los efectos de la actualización de los activos y pasivos por impuestos diferidos de acuerdo al cambio de tasas introducido por la Ley N° 20.780 en función de su período de reverso, han sido contabilizados en el patrimonio de acuerdo con lo dispuesto en Oficio Circular N° 856 de la Superintendencia de Valores y Seguros de fecha 17 de octubre de 2014. Ello generó un incremento en los activos diferidos por M\$ 85.896 para la Sociedad, esta cifra se netea en M\$ 103.761 correspondientes a la participación en el ajuste que realizaron las sociedades asociadas para preparar sus estados financieros en conformidad con normas de la Superintendencia de Valores y Seguros.

INVERNOVA S.A.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2015 y 2014

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

d) Conciliación de resultado contable con resultado tributario:

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

Conceptos	31/12/2015 M\$		31/12/2014 M\$	
	Tasa Impuesto %	Monto M\$	Tasa Impuesto %	Monto M\$
Utilidad (pérdida) antes de Impuesto		887.253		783.206
Impuesto a la tasa impositiva vigente	22,5%	(199.632)	21%	(164.473)
Gastos no deducibles (financieros y tributarios)	2.3%	(20.663)	15,0%	117.226
Ingresos deducidos de la renta líquida	34,2%	303.429	11.8%	92.789
Total	9,4%	83.134	5,8%	45.542

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

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

31/12/2015		Importes de clase de pasivo expuesto al riesgo de liquidez				Tipo de amortización
Tipo acreedor	Moneda	hasta un mes M\$	dos a tres meses M\$	Cuatro a doce meses M\$	Total M\$	
Honorarios por pagar	UF	-	7.789	-	7.789	Mensual
Total		-	7.789	-	7.789	

31/12/2014		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	-	3.694	-	3.694	Mensual
Total		-	3.694	-	3.694	

b) Otros pasivos no financieros corrientes:

Conceptos	31/12/2015 M\$	31/12/2014 M\$
Dividendos por pagar	2.268	3.064
Dividendos mínimos provisionados año 2015	291.116	-
Dividendos mínimos provisionados año 2014	-	248.625
Total	293.384	251.689

INVERNOVA S.A.
Estados financieros al 31 de diciembre de 2015 y 2014

NOTA 10 - OTRAS PROVISIONES NO CORRIENTES

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

Conceptos	31/12/2015 M\$	31/12/2014 M\$
Saldo original de la Utilidad no realizada (Nota 6 b)	2.401.464	2.401.464
Ingreso por realización de utilidad ejercicio 2014	(441.854)	(441.854)
Ingreso por realización de utilidad ejercicio 2015	(182.173)	-
Total	1.777.437	1.959.610

Durante el año 2015, la Sociedad asociada Inmobiliaria Lampa Oriente S.A. ha continuado el proceso de enajenación de la viviendas del proyecto Chicauma, acumulando a la fecha el 26,0 % (18,4% al 31 de diciembre de 2014) de terrenos enajenados a terceros no relacionados, del predio ubicado en el sector de Lampa y que originó la provisión por utilidad no realizada.

Por lo anterior, Invernova S.A. ha reconocido M\$ 182.173 correspondientes a ingresos por utilidad realizada en el ejercicio 2015 (M\$ 441.854 en el ejercicio 2014).

NOTA 11 - PATRIMONIO

a) Capital suscrito y pagado:

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 el capital autorizado de la Sociedad asciende a M\$ 2.662.368.

b) Numero de acciones suscritas y pagadas:

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

c) Dividendos:

La Sociedad estableció como política general que la utilidad líquida a ser distribuida para efectos de pago de dividendos se determinará en base a la utilidad efectivamente realizada, depurándola, en caso de existir, de aquellas variaciones relevantes del valor de los activos y pasivos que no estén realizadas, las cuales deberá ser reintegradas al cálculo de la utilidad líquida del ejercicio en que tales variaciones se realicen.

La política de dividendos acordada por la Sociedad, en su Junta Ordinaria de Accionistas de fecha 29 de abril de 2015, 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 realizados vía inversión en

INVERNOVA S.A.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2015 y 2014

asociadas (M\$ 2.135.618) o vía financiamiento directo mediante créditos en UF, sin intereses (M\$ 3.774.853) son permanentemente monitoreadas mediante la participación en el Directorio de esas sociedades.

Para efectos de gestión, la Sociedad considera como recursos propios el patrimonio contable al cierre de cada ejercicio y el saldo de la provisión de utilidad no realizada (M\$ 1.777.437) que se presenta como pasivo no corriente. Asimismo, la Sociedad no tiene restricciones para la gestión de su patrimonio y tiene requerimientos de apoyo financiero de su empresa asociada Inversiones Lampa II S.A. como se indica en Nota 14.

e) Resultados acumulados:

De acuerdo al Oficio Circular N° 856 de la Superintendencia de Valores y Seguros de fecha 17 de octubre de 2014, se señala que las diferencias de activos y pasivos por impuestos diferidos que se produzcan como efecto directo del incremento de la tasa de impuesto de primera categoría introducido por la Ley N° 20.780, deberán contabilizarse en el ejercicio 2014 contra patrimonio (resultados acumulados). El cargo por este por este concepto fue de M\$ 17.865 el cual fue registrado en los estados financieros con fecha 31 de diciembre de 2014.

f) Otras reservas:

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

NOTA 12 - GASTOS DE ADMINISTRACION

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

Conceptos	Del 01/01/2015 al 31/12/2015 M\$	Del 01/01/2014 al 31/12/2014 M\$
Gastos personal distribuidos desde la Matriz	24.413	26.975
Costos dieta del Directorio	1.500	1.435
Gastos generales	100.039	65.840
Total	125.952	94.250

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

INVERNOVA S.A.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2015 y 2014

NOTA 13 - GANANCIA POR ACCION

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

Ganancias (pérdidas) básicas por acción:	Unidad	31/12/2015	31/12/2014
Ganancia (pérdida) atribuible a los tenedores de instrumentos de participación en el patrimonio neto de la controladora	M\$	970.386	828.748
Resultado disponible para accionistas Comunes, básico	M\$	970.386	828.748
Promedio ponderado de número de acciones, Básico	Cantidad de acciones	714.876.101	714.876.101
Ganancia (pérdidas) básicas y diluidas por acción	\$	1,357	1,159

NOTA 14 - CONTINGENCIAS Y RESTRICCIONES

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

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

NOTA 15 - CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS

A la fecha no existen cauciones obtenidas de terceros.

NOTA 16 - SANCIONES

Durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2015 y 2014, la Sociedad, sus Directores y Gerente General no han recibido sanciones de la Superintendencia de Valores y Seguros ni de otras autoridades administrativas.

NOTA 17 - MEDIO AMBIENTE

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

NOTA 18 - GESTION DE RIESGOS

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

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

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

Riesgo de crédito

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

Los valores al 31 de diciembre de 2015 en cuentas por cobrar ascienden a M\$ 3.774.853, 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\$ 189 afectando el resultado y el patrimonio de la Sociedad. Como factor mitigante, la Sociedad mantiene relaciones estables de largo plazo con entidades financieras de prestigio y que permitirán esperar un cambio en el ciclo económico y además a la posibilidad de liquidar los inmuebles disponibles en las asociadas.

Riesgo de liquidez

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

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

Sensibilidad del riesgo:

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

NOTA 19 - HECHOS POSTERIORES

No ha habido hechos posteriores entre el 31 de diciembre de 2015 y la fecha de presentación de estos estados financieros, que pudieran afectar significativamente los mencionados estados financieros.

Felipe Silva Méndez
Gerente General

Carlos Silva San Martín
Contador General