

INVERNOVA S.A.

Estados financieros

31 de diciembre de 2013

## 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 - Unidad de fomento





## INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

Santiago, 31 de marzo de 2014

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 2013 y 2012 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

### *Responsabilidad de la Administración por los estados financieros*

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

### *Responsabilidad del auditor*

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros a base de nuestras auditorías. No hemos auditado los estados financieros de las sociedades coligadas indirectas Constructora Lampa Oriente S.A., que representa una inversión al valor patrimonial de M\$ 319.709 (provisión por patrimonio negativo de M\$ 13.327 en 2012) y una utilidad de devengada de M\$ 333.036 (pérdida devengada de M\$ 6.142 en 2012) e Inmobiliaria Lampa Oriente S.A. que representa una inversión al valor patrimonial de M\$ 4.631.094 (M\$ 1.779.137 en 2012) y una utilidad devengada de M\$ 2.851.958 (pérdida devengada de M\$ 514.382 en 2012), según se detalla en Nota 7 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 basa 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.



Santiago, 31 de marzo de 2014  
Invernova S.A.

2

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.

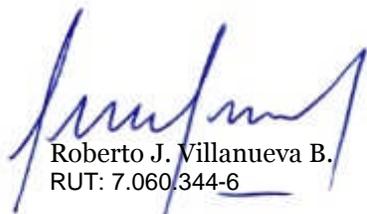
Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión.

#### *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 2013 y 2012, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

#### *Énfasis de un asunto*

De acuerdo a lo indicado en Nota 3 de Cambios Contables, los estados financieros del ejercicio 2012 han sido reexpresados debido a un cambio contable efectuado por la asociada indirecta Inmobiliaria Lampa Oriente S.A., sobre las Propiedades de inversión (Terrenos) durante el ejercicio 2013.

  
Roberto J. Villanueva B.  
RUT: 7.060.344-6



**INVERNOVA S.A.****Estados Financieros****Al 31 de diciembre de 2013****ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA**

<b>ACTIVOS</b>	<b>Nota N°</b>	<b>AI 31/12/2013 M\$</b>	<b>AI 31/12/2012 M\$</b>
<b>Activos Corrientes:</b>			
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	1.096.838	1.441.528
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes		283	283
<b>Total Activos Corrientes</b>		<b>1.097.121</b>	<b>1.441.811</b>
<b>Activos No Corrientes:</b>			
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corriente	6	4.068.383	3.668.796
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	7	1.415.896	471.826
Activos por impuestos diferidos	9	245.515	227.583
<b>Total Activos No Corrientes</b>		<b>5.729.794</b>	<b>4.368.205</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>6.826.915</b>	<b>5.810.016</b>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO</b>			
	<b>Nota N°</b>	<b>AI 31/12/2013 M\$</b>	<b>AI 31/12/2012 M\$</b>
<b>Pasivos Corrientes:</b>			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	10	4.663	6.853
Pasivos por impuestos corrientes		11	11
Otros pasivos no financieros corrientes	10	310.199	4.472
<b>Total Pasivos Corrientes</b>		<b>314.873</b>	<b>11.336</b>
<b>Pasivos No Corrientes:</b>			
Otras provisiones no corrientes	11	2.401.464	2.401.464
<b>Total Pasivos No Corrientes</b>		<b>2.401.464</b>	<b>2.401.464</b>
<b>Patrimonio:</b>			
Capital emitido	12	2.662.368	2.662.368
Otras reservas	12	958.979	958.979
Ganancias (pérdidas) acumuladas		489.231	(224.131)
<b>Total Patrimonio</b>		<b>4.110.578</b>	<b>3.397.216</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b>6.826.915</b>	<b>5.810.016</b>

Las notas adjuntas N° 1 a la 20 forman parte integral de estos estados financieros.

**INVERNOVA S.A.**

**Estados Financieros**

**Al 31 de diciembre de 2013**

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES**

	Nota N°	Por el ejercicio comprendido entre el	
		01/01/2013	01/01/2012
		31/12/2013	31/12/2012
		M\$	M\$
<b>Ganancia (pérdida)</b>			
Gastos de administración	13	(86.211)	(78.295)
Ingresos financieros		68.014	123.723
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	7	938.459	(140.059)
Resultado por unidades de reajuste		80.896	75.554
<b>Ganancia (pérdida), antes de impuestos</b>		<b>1.001.158</b>	<b>(19.077)</b>
Gasto por impuestos a las ganancias	9	17.932	34.243
<b>Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas</b>		<b>1.019.090</b>	<b>15.166</b>
<b>Ganancia (pérdida)</b>		<b>1.019.090</b>	<b>15.166</b>
<b>Ganancia (pérdida), atribuible a</b>			
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora		1.019.090	15.166
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras		-	-
<b>Ganancia (pérdida)</b>		<b>1.019.090</b>	<b>15.166</b>
<b>Ganancia por acción:</b>			
<b>Ganancia por acción básica</b>			
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas \$		1,426	0,021
Ganancia (pérdidas) por acción básica en operaciones discontinuadas		0,00	0,00
<b>Ganancia (pérdida) por acción básica \$</b>		<b>1,426</b>	<b>0,021</b>
<b>Ganancias por acción diluidas</b>			
Ganancias (pérdida) diluida por acción procedente de operaciones continuadas \$		1,426	0,021
Ganancias (pérdida) diluida por acción procedentes de operaciones discontinuadas		0,00	0,00
<b>Ganancias (pérdida) diluida por acción \$</b>		<b>1,426</b>	<b>0,021</b>

Las notas adjuntas N° 1 a la 20 forman parte integral de estos estados financieros.

**INVERNOVA S.A.**

**Estados Financieros**

**Al 31 de diciembre de 2013**

---

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES**

---

	Nota N°	Por el ejercicio comprendido entre el	
		01/01/2013	01/01/2012
		31/12/2013	31/12/2012
		M\$	M\$
<b>Estado de Resultado Integral</b>			
<b>Ganancia (pérdida)</b>		1.019.090	15.166
Diferencias de cambio por conversión		-	-
Coberturas de flujo de efectivo		-	-
impuesto a las ganancias relacionado con coberturas de flujo de efectivo		-	-
<b>Resultado Integral total</b>		<u>1.019.090</u>	<u>15.166</u>
<b>Resultado Integral atribuible a:</b>			
Resultado Integral atribuible a los propietarios de la controladora		1.019.090	15.166
Resultado Integral atribuible a participaciones no controladoras		-	-
<b>Resultado Integral total</b>		<u><b>1.019.090</b></u>	<u><b>15.166</b></u>

Las notas adjuntas N° 1 a la 20 forman parte integral de estos estados financieros.

**INVERNOVA S.A.**

**Estados Financieros**

**Al 31 de diciembre de 2013**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**

**Al 31 de diciembre de 2013:**

	<b>Capital emitido M\$ Nota 12</b>	<b>Otras reservas M\$ Nota 12</b>	<b>Ganancias (pérdidas) acumuladas M\$</b>	<b>Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora M\$</b>	<b>Participaciones no controladoras M\$</b>	<b>Patrimonio total M\$</b>
<b>Saldo Inicial Ejercicio Actual 01/01/2013</b>	<b>2.662.368</b>	<b>958.979</b>	<b>(224.131)</b>	<b>3.397.216</b>	<b>-</b>	<b>3.397.216</b>
Cambios en patrimonio						
Ganancia (pérdida)	-	-	1.019.090	1.019.090	-	1.019.090
Dividendos mínimos	-	-	(305.728)	(305.728)	-	(305.728)
<b>Total de cambios en patrimonio</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>713.362</b>	<b>713.362</b>	<b>-</b>	<b>713.362</b>
<b>Saldo Final Ejercicio Actual 31/12/2013</b>	<b>2.662.368</b>	<b>958.979</b>	<b>489.231</b>	<b>4.110.578</b>	<b>-</b>	<b>4.110.578</b>

**Al 31 de diciembre de 2012:**

	<b>Capital emitido M\$ Nota 12</b>	<b>Otras reservas M\$ Nota 12</b>	<b>Ganancias (pérdidas) acumuladas M\$</b>	<b>Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora M\$</b>	<b>Participaciones no controladoras M\$</b>	<b>Patrimonio total M\$</b>
Saldo Inicial Ejercicio anterior 01/01/2012	<b>2.662.368</b>	<b>62.676</b>	<b>(239.297)</b>	<b>2.485.747</b>	<b>-</b>	<b>2.485.747</b>
Otros movimientos (*)	-	896.303	-	896.303	-	896.303
<b>Saldo Inicial Ejercicio Anterior 01/01/2012</b>	<b>2.662.368</b>	<b>958.979</b>	<b>(239.297)</b>	<b>3.382.050</b>	<b>-</b>	<b>3.382.050</b>
Cambios en patrimonio						
Ganancia (pérdida)	-	-	15.166	15.166	-	15.166
<b>Total de cambios en patrimonio</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>15.166</b>	<b>15.166</b>	<b>-</b>	<b>15.166</b>
<b>Saldo Final Ejercicio Anterior 31/12/2012</b>	<b>2.662.368</b>	<b>958.979</b>	<b>(224.131)</b>	<b>3.397.216</b>	<b>-</b>	<b>3.397.216</b>

(\*) Conforme a lo señalado en Nota 3, la asociada indirecta Inmobiliaria Lampa Oriente S.A., valorizó sus Propiedades de inversión a valor de mercado, generando diferencias entre estos valores y los originalmente registrados a costo de compra.

Las notas adjuntas N° 1 a 20 forman parte integral de estos estados financieros.

**INVERNOVA S.A.**

**Estados Financieros**

**Al 31 de diciembre de 2013**

**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**

	Nota N°	Por el ejercicio comprendido entre el	
		01/01/2013 31/12/2013 M\$	01/01/2012 31/12/2012 M\$
<b>Estado de flujos de efectivo</b>			
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación</b>			
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(88.420)	(76.997)
Intereses recibidos		67.897	123.727
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación</b>		<b>(20.523)</b>	<b>46.730</b>
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión</b>			
Préstamos a entidades relacionadas	6	(324.167)	(879.950)
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión</b>		<b>(324.167)</b>	<b>(879.950)</b>
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación</b>			
Préstamos de entidades relacionadas	6	-	173.000
Préstamos de entidades relacionadas	6	-	(173.000)
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Disminución en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio</b>		<b>(344.690)</b>	<b>(833.220)</b>
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo		-	-
<b>Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo</b>		<b>(344.690)</b>	<b>(833.220)</b>
<b>Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del ejercicio</b>		<b>1.441.528</b>	<b>2.274.748</b>
<b>Efectivo y equivalentes al efectivo al final del ejercicio</b>		<b>1.096.838</b>	<b>1.441.528</b>

Las notas adjuntas N° 1 a la 20 forman parte integral de estos estados financieros.

# INVERNOVA S.A.

## Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2013

---

### NOTA 1 - ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD

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

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

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

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

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

Actualmente la Sociedad tiene inversiones y aportes en asociadas, a través de las cuales participa en el Proyecto Inmobiliario denominado Lampa Oriente y actualmente están en fase de construcción en el Barrio Chicauma.

Su principal Accionista y Controlador es P&S S.A.

### NOTA 2 - BASES DE PRESENTACIÓN Y MARCO REGULATORIO

#### (a) Comparación de la información

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

#### (b) Período contable

Los presentes estados financieros cubren los siguientes ejercicios:

- Estados de Situación Financiera, al 31 de diciembre de 2013 y 31 de diciembre de 2012.
- Estados de Cambios en el Patrimonio, correspondiente al ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2013 y 2012.
- Estados de Resultados Integrales, correspondiente al ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2013 y 2012.
- Estados de Flujos de Efectivo, correspondiente al ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2013 y 2012.

# **INVERNOVA S.A.**

## **Estados Financieros**

**Al 31 de diciembre de 2013**

---

### **(c) Bases de preparación**

Los estados financieros de la Sociedad se presentan de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas sin restricciones ni reservas para su utilización en Chile y han sido aprobados por su Directorio. Los presentes estados financieros fueron aprobados por el Directorio de la Sociedad el 28 de marzo de 2014.

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 ejercicio, 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 ejercicios terminados a dichas fechas.

### **(d) Bases de presentación**

#### **i. Asociadas**

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

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

### **(e) Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas**

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

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

# INVERNOVA S.A.

## Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2013

### (f) Nuevos pronunciamientos contables

- i) 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
<p>NIC 19 Revisada “Beneficios a los Empleados” 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.</p>	01/01/2013
<p>NIC 27 “Estados Financieros Separados” Emitida en mayo de 2011, reemplaza a NIC 27 (2008). El alcance de esta norma se restringe a partir de este cambio solo 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.</p>	01/01/2013
<p>NIIF 10 “Estados Financieros Consolidados” 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.</p>	01/01/2013
<p>NIIF 11 “Acuerdos Conjuntos” 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.</p>	01/01/2013
<p>NIIF 12 “Revelaciones de participaciones en otras entidades” 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.</p>	01/01/2013

# INVERNOVA S.A.

## Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2013

<p>NIIF 13 “Medición del valor razonable” 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.</p>	01/01/2013
Normas e interpretaciones	Obligatoria para ejercicios iniciados a partir de
<p>CINIIF 20 “Stripping Costs” en la fase de producción de minas a cielo abierto” 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.</p>	01/01/2013
Enmiendas y mejoras	Obligatoria para ejercicios iniciados a partir de
<p>NIC 1 “Presentación de Estados Financieros” 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.</p>	01/07/2012
<p>NIC 28 “Inversiones en asociadas y joint ventures” 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.</p>	01/01/2013
<p>NIIF 7 “Instrumentos Financieros: Información a Revelar” 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 permitida.</p>	01/01/2013
<p>NIIF 1 “Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera” 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.</p>	01/01/2013

# INVERNOVA S.A.

## Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2013

NIIF 10 “Estados Financieros Consolidados”, NIIF 11 “Acuerdos Conjuntos” y NIIF 12 “Revelaciones de participaciones en otras entidades”. 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.	01/01/2013
Enmiendas y mejoras	Obligatoria para ejercicios iniciados a partir de
Mejoras a las Normas Internacionales de Información Financiera (2011) 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 períodos interinos, ratificando los mismos requerimientos aplicables a los estados financieros anuales.	

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

- ii) 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.

# INVERNOVA S.A.

## Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2013

Normas e interpretaciones	Obligatoria para ejercicios iniciados a partir de
<p><b>NIIF 9 “Instrumentos Financieros”</b> Emitida en diciembre de 2009, modifica la clasificación y medición de activos financieros. Establece dos categorías de medición: costo amortizado y valor razonable. Todos los instrumentos de patrimonio son medidos a valor razonable. Un instrumento de deuda se mide a costo amortizado sólo si la entidad lo mantiene para obtener flujos de efectivo contractuales y los flujos de efectivo representan capital e intereses. Posteriormente esta norma fue modificada en noviembre de 2010 para incluir el tratamiento y clasificación de pasivos financieros. Para los pasivos la norma mantiene la mayor parte de los requisitos de la NIC 39. Estos incluyen la contabilización a costo amortizado para la mayoría de los pasivos financieros, con la bifurcación de derivados implícitos. El principal cambio es que, en los casos en que se toma la opción del valor razonable de los pasivos financieros, la parte del cambio de valor razonable atribuibles a cambios en el riesgo de crédito propio de la entidad es reconocida en otros resultados integrales en lugar de resultados, a menos que esto cree una asimetría contable. Su adopción anticipada es permitida.</p>	Sin determinar
<p><b>CINIIF 21 “Gravámenes”</b> 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

# INVERNOVA S.A.

## Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2013

Enmiendas y mejoras	Obligatoria para ejercicios iniciados a partir de
<p>NIC 32 “Instrumentos Financieros: Presentación” 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
Enmiendas y mejoras	Obligatoria para ejercicios iniciados a partir de
<p>NIC 27 “Estados Financieros Separados” y NIIF 10 “Estados Financieros Consolidados” y NIIF 12 “Información a revelar sobre participaciones en otras entidades” 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
<p>NIC 36 “Deterioro del Valor de los Activos” 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.</p>	01/01/2014
<p>NIC 39 “Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición” Emitida en junio 2013. Establece determinadas condiciones que debe cumplir la novación de derivados, para permitir continuar con la contabilidad de cobertura; esto con el fin de evitar que novaciones que son consecuencia de leyes y regulaciones afecten los estados financieros. A tales efectos indica que, las modificaciones no darán lugar a la expiración o terminación del instrumento de cobertura si: (a) como consecuencia de leyes o regulaciones, las partes en el instrumento de cobertura acuerdan que una contraparte central, o una entidad (o entidades) actúen como contraparte a fin de compensar centralmente sustituyendo a la contraparte original; (b) otros cambios, en su caso, a los instrumentos de cobertura, los cuales se limitan a aquellos que son necesarios para llevar a cabo dicha sustitución de la contraparte. Estos cambios incluyen cambios en los requisitos de garantías contractuales, derechos de compensación de cuentas por cobrar y por pagar, impuestos y gravámenes. Su adopción</p>	01/01/2014

# INVERNOVA S.A.

## Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2013

---

anticipada está permitida.

### NIIF 9 “Instrumentos Financieros”

Emitida en noviembre de 2013, las modificaciones incluyen como elemento principal una revisión sustancial de la contabilidad de coberturas para permitir a las entidades reflejar mejor sus actividades de gestión de riesgos en los estados financieros. Asimismo, y aunque no relacionado con la contabilidad de coberturas, esta modificación permite a las entidades adoptar anticipadamente el requerimiento de reconocer en otros resultados integrales los cambios en el valor razonable atribuibles a cambios en el riesgo de crédito propio de la entidad (para pasivos financieros que se designan bajo la opción del valor razonable). Dicha modificación puede aplicarse sin tener que adoptar el resto de la NIIF 9.

Sin determinar

### NIC 19 “Beneficios a los empleados”

Emitida en noviembre de 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.

01/07/2014

Enmiendas y mejoras

Obligatoria para  
ejercicios iniciados  
a partir de

---

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

01/07/2014

NIIF 2 “Pagos basados en acciones” – Se clarifican las definición de “Condiciones para la consolidación (o irrevocabilidad) de la concesión” (vesting conditions) y “Condiciones de mercado” (market conditions) y se definen separadamente las “Condiciones de rendimiento” (performance conditions) y “Condiciones de servicio” (service conditions). 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, "Instrumentos financieros: Presentación". La norma se modificó adicionalmente para aclarar 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.

# INVERNOVA S.A.

## Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2013

---

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. Esto incluye una descripción de los segmentos que han sido agregados y los indicadores económicos que han sido evaluados en la determinación de que los segmentos agregados comparten características económicas similares.

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" - Cuando se publicó la NIIF 13, consecuentemente los párrafos B5.4.12 de la NIIF 9 y GA79 de la NIC 39 fueron eliminados. Esto generó una duda acerca de si las entidades ya no tenían la capacidad de medir las cuentas por cobrar y por pagar a corto plazo por los importes nominales si el efecto de no actualizar no era significativo. El IASB ha modificado la base de las conclusiones de la NIIF 13 para aclarar que no tenía la intención de eliminar la capacidad de medir las cuentas por cobrar y por pagar a corto plazo a los importes nominales en tales casos.

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. En estos casos, el valor en libros del activo se actualiza al importe revaluado y la división de tal revalorización entre el valor bruto en libros y la depreciación acumulada se trata de una de las siguientes formas: 1) o bien se actualiza el importe bruto en libros de una manera consistente con la revalorización del valor en libros y la depreciación acumulada se ajusta para igualar la diferencia entre el valor bruto en libros y el valor en libros después de tomar en cuenta las pérdidas por deterioro acumuladas; 2) o la depreciación acumulada es eliminada contra el importe en libros bruto del activo. Su adopción anticipada está permitida.

### Enmiendas y mejoras

Obligatoria para  
ejercicios iniciados  
a partir de

---

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”). La entidad que reporta no está obligada a revelar la compensación pagada por la entidad gestora a los trabajadores o administradores de la entidad gestora, pero está obligada a revelar los importes imputados a la entidad que informa por la entidad gestora por los servicios de personal clave de dirección prestados. Su adopción anticipada está permitida.

01/07/2014

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

01/07/2014

NIIF 1 “Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera” - Clarifica que cuando una nueva versión de una norma aún no es de aplicación obligatoria, pero está disponible para la adopción anticipada, un adoptante de IFRS por primera vez, puede optar por aplicar la versión antigua o la versión nueva de la norma, siempre y cuando aplique la misma norma en todos los periodos presentados.

# INVERNOVA S.A.

## Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2013

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. La enmienda es obligatoria para ejercicios iniciados a partir del 1 de julio de 2014. 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. La NIC 40 proporciona una guía para distinguir entre propiedades de inversión y propiedades ocupadas por sus dueños. Al prepararse la información financiera, también 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. La enmienda es aplicable para ejercicios iniciados a partir del 1 de julio de 2014, pero es posible aplicarla a adquisiciones individuales de propiedad de inversión antes de dicha fecha, si y sólo si la información necesaria para aplicar la enmienda está disponible.

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 - CAMBIOS CONTABLES

Durante el ejercicio 2013, la asociada indirecta Inmobiliaria Lampa Oriente S.A., modificó el criterio de valorización de las Propiedades de inversión (Terrenos) de costo a valor de mercado, generando un mayor valor como consecuencia de la tasación.

Como consecuencia de lo anterior, la Administración de la Sociedad ha aplicado la Norma Internacional de Contabilidad 8 (NIC 8), situación que implicó incrementar las Otras reservas en forma retroactiva, conforme se señala a continuación.

Los efectos patrimoniales registrados con motivo de la corrección antes mencionada son los siguientes:

Al 31 de diciembre de 2012	M\$	M\$
Patrimonio presentado en su oportunidad en los estados financieros al 31 de diciembre de 2012:		2.587.471
Efecto cambio en resultados acumulados:		809.745
Otras reservas	896.303	
Resultados acumulados	(86.558)	
<b>Patrimonio re-expresado al 31 de diciembre de 2012</b>		<b>3.397.216</b>

**INVERNOVA S.A.****Estados Financieros****Al 31 de diciembre de 2013**

A continuación se presentan los efectos a nivel de activos, pasivos, patrimonio y resultados al 31 de diciembre de 2012:

<b>ACTIVOS</b>	<b>Previamente informados M\$</b>	<b>Ajustes M\$</b>	<b>Saldo re- expresado M\$</b>
Activos Corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	1.441.528		1.441.528
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	283		283
<b>Total Activos Corrientes</b>	<b>1.441.811</b>	<b>0</b>	<b>1.441.811</b>
Activos No Corrientes			
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	3.330.861	337.935	3.668.796
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	16	471.810	471.826
Activos por impuestos diferidos	227.583		227.583
<b>Total Activos No Corrientes</b>	<b>3.558.460</b>	<b>809.745</b>	<b>4.368.205</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>5.000.271</b>	<b>809.745</b>	<b>5.810.016</b>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>	<b>Previamente informados M\$</b>	<b>Ajustes M\$</b>	<b>Saldo re- expresado M\$</b>
Pasivos Corrientes			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	6.853		6.853
Pasivos por impuestos	11		11
Otros pasivos no financieros	4.472		4.472
<b>Total Pasivos Corrientes</b>	<b>11.336</b>	<b>0</b>	<b>11.336</b>
Pasivos No Corrientes			
Otras provisiones	2.401.464		2.401.464
<b>Total Pasivos No Corrientes</b>	<b>2.401.464</b>	<b>0</b>	<b>2.401.464</b>
Patrimonio Neto			
Capital emitido	2.662.368		2.662.368
Otras reservas	62.676	896.303	958.979
Pérdidas acumuladas	(137.573)	(86.558)	(224.131)
<b>Total Patrimonio Neto</b>	<b>2.587.471</b>	<b>809.745</b>	<b>3.397.216</b>

# INVERNOVA S.A.

## Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2013

<b>ESTADO DE RESULTADOS</b>	<b>Previamente informados M\$</b>	<b>Ajustes M\$</b>	<b>Saldo re- expresado M\$</b>
<b>Ganancia (pérdida)</b>			
Gastos de administración	(78.295)		(78.295)
Ingresos financieros	123.723		123.723
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	(53.500)	(86.559)	(140.059)
Resultado por unidad de reajuste	75.554		75.554
<b>Ganancia (pérdida) antes de impuesto</b>	<b>67.482</b>	<b>(86.559)</b>	<b>(19.077)</b>
Gastos por impuesto a las ganancias	34.243		34.243
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>101.725</b>	<b>(86.559)</b>	<b>15.166</b>

A continuación se presentan los efectos a nivel de activos, pasivos, patrimonio y resultados al 31 de diciembre de 2011:

<b>ACTIVOS</b>	<b>Previamente informados M\$</b>	<b>Ajustes M\$</b>	<b>Saldo re- expresado M\$</b>
<b>Activos Corrientes</b>			
Efectivo y equivalentes al efectivo	2.274.748		2.274.748
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	2.031		2.031
<b>Total Activos Corrientes</b>	<b>2.276.779</b>	<b>0</b>	<b>2.276.779</b>
<b>Activos No Corrientes</b>			
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	2.430.203	253.837	2.684.040
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	121	642.466	642.587
Activos por impuestos diferidos	193.340		193.340
<b>Total Activos No Corrientes</b>	<b>2.623.664</b>	<b>896.303</b>	<b>3.519.967</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>4.900.443</b>	<b>896.303</b>	<b>5.796.746</b>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>			
	<b>Previamente informados M\$</b>	<b>Ajustes M\$</b>	<b>Saldo re- expresado M\$</b>
<b>Pasivos Corrientes</b>			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	6.688		6.688
Otros pasivos no financieros	5.093		5.093
<b>Total Pasivos Corrientes</b>	<b>11.781</b>	<b>0</b>	<b>11.781</b>
<b>Pasivos No Corrientes</b>			
Otras provisiones	2.402.915		2.402.915
<b>Total Pasivos No Corrientes</b>	<b>2.402.915</b>	<b>0</b>	<b>2.402.915</b>
<b>Patrimonio Neto</b>			
Capital emitido	2.662.368		2.662.368
Otras reservas	62.676	896.303	958.979
Pérdidas acumuladas	(239.297)		(239.297)
<b>Total Patrimonio Neto</b>	<b>2.485.747</b>	<b>896.303</b>	<b>3.382.050</b>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>	<b>4.900.443</b>	<b>896.303</b>	<b>5.796.746</b>

# INVERNOVA S.A.

## Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2013

ESTADO DE RESULTADOS	Previamente informados M\$	Ajustes M\$	Saldo re- expresado M\$
<b>Ganancia (pérdida)</b>			
Gastos de administración	(79.761)		(79.761)
Ingresos financieros	96.853		96.853
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	(252.447)		(252.447)
Resultado por unidad de reajuste	113.964		113.964
<b>Ganancia (pérdida) antes de impuesto</b>	<b>(121.391)</b>	<b>0</b>	<b>(121.391)</b>
Gastos por impuesto a las ganancias	17.114		17.114
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>(104.277)</b>	<b>0</b>	<b>(104.277)</b>

### NOTA 4 - 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 tipo de activos se encuentran, depósitos a plazos y pactos con cláusula de retroventa.

##### ii. Cuentas por cobrar

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

Las cuentas por cobrar incluyen las empresas relacionadas.

## **INVERNOVA S.A.**

### **Estados Financieros**

**Al 31 de diciembre de 2013**

---

#### **(d) Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes**

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

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

#### **(e) Efectivo y equivalentes al efectivo**

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

#### **(f) Capital social**

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

#### **(g) Cuentas por pagar**

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

#### **(h) Impuesto a la renta e impuestos diferidos**

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

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.

#### **(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.

**INVERNOVA S.A.****Estados Financieros****Al 31 de diciembre de 2013****(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 5 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO**

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

<b>Clases de Efectivo y Equivalentes al Efectivo</b>	<b>31/12/2013 M\$</b>	<b>31/12/2012 M\$</b>
Saldos en bancos	10.956	659
Valores negociables con compromiso de retroventa	261.024	162.128
Depósitos a plazo	824.858	1.278.741
<b>Efectivo y equivalentes al efectivo</b>	<b>1.096.838</b>	<b>1.441.528</b>

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

<b>Conceptos</b>	<b>31/12/2013 M\$</b>	<b>31/12/2012 M\$</b>
Monto del efectivo y equivalente al efectivo \$	1.096.838	1.441.528
<b>Total de efectivo y equivalentes al efectivo</b>	<b>1.096.838</b>	<b>1.441.528</b>

Los valores de fácil liquidación son los siguientes:

<b>Depósitos a plazo</b>		<b>31/12/2013 M\$</b>	<b>31/12/2012 M\$</b>
<b>RUT</b>	<b>Institución</b>		
97.036.000-K	Banco Santander Chile	824.858	1.278.741

<b>Valores negociables con compromiso de retroventa</b>		<b>31/12/2013 M\$</b>	<b>31/12/2012 M\$</b>
<b>RUT</b>	<b>Institución</b>		
96.772.490-4	Consorcio Corredores de Bolsa SA	261.024	162.128

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

# INVERNOVA S.A.

## Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2013

### NOTA 6 - SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

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

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

a) Cuentas por cobrar a entidades relacionadas no corrientes:

RUT	Sociedad	Naturaleza de la relación	Saldos pendientes		Plazos de la transacción
			31/12/2013 M\$	31/12/2012 M\$	
96788890-7	Inmobiliaria e Inversiones Lampa S.A.	Asociada o coligada	30.780	31.466	Sin vencimiento
76037163-7	Inversiones Lampa II S.A.	Asociada o coligada	4.037.603	3.637.330	Sin vencimiento
<b>Totales Cuentas por cobrar</b>			<b>4.068.383</b>	<b>3.668.796</b>	

La Sociedad mantiene una cuenta por cobrar a Inmobiliaria e Inversiones Lampa S.A. por la suma de M\$ 94.403 (M\$ 92.505 en 2012) la cual se encuentra neta de la provisión de patrimonio negativo que tiene esa sociedad, en M\$ 63.623 y M\$ 61.039 respectivamente en cada ejercicio.

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	
				31/12/2013 M\$	31/12/2012 M\$	31/12/2013 M\$	31/12/2012 M\$
96816350-7	P&S S.A.	Matriz	Traspaso de fondos Recibidos	-	173.000	-	-
			Traspaso de fondos efectuados	-	(173.000)	-	-
			Reconocimiento de Gastos	(16.813)	(13.791)	(16.813)	(13.791)
99559450-1	El Bosque S.A.	Relación indirecta	Reconocimiento de Gastos	(19.105)	(18.687)	(19.105)	(18.687)
96788890-7	Inmobiliaria e Inversiones Lampa S.A.	Asociada o coligada	Reajuste Inversiones Lampa	1.898	2.214	1.898	2.214
96772490-4	Consortio Corredores de Bolsa S.A.	Relacionada indirecta	(Rescate) Colocación de inversiones	(215.518)	(133.030)	3.766	3.836
76037163-7	Inversiones Lampa II S.A. (*)	Asociada o coligada	Reajuste Lampa II	78.997	73.340	78.997	73.340
			Traspaso de fondos recibidos (efectuados)	(324.167)	(879.950)	-	-

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

# INVERNOVA S.A.

## Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2013

---

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 7 - 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 se inició 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.

Producto de esta transacción Invernova S.A. ha reconocido a través de la coligada Inmobiliaria e Inversiones Lampa S.A. un resultado no realizado de \$2.401 millones.

Al 31 de diciembre de 2013 y 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 y de los acuerdos a nivel de grupo, que se presenta rebajado de las cuentas por cobrar con esta asociada en M\$ 63.623. En el 2012 se rebaja de las cuentas por cobrar por M\$ 92.505 y la fracción restante en la provisión de largo plazo por M\$ 31.466.

**INVERNOVA S.A.**

**Estados Financieros**

**Al 31 de diciembre de 2013**

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	31/12/2013		31/12/2012	
	Activos M\$	Pasivos M\$	Activos M\$	Pasivos M\$
Corriente	4.859	-	7.287	145
No corriente	97.743	314.679	97.743	308.350
<b>Total</b>	<b>102.602</b>	<b>314.679</b>	<b>105.030</b>	<b>308.495</b>

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

Ingresos y gastos ordinarios	31/12/2013	31/12/2012
	M\$	M\$
Ingresos ordinarios	-	113.064
Gastos ordinarios	(8.757)	(10.724)
<b>Resultado del ejercicio de la asociada</b>	<b>(8.757)</b>	<b>102.340</b>

En noviembre de 2012, la Sociedad 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 31 de diciembre de 2013.

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

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

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

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

Ingresos y gastos ordinarios	31/12/2012
	M\$
Ingresos ordinarios	-
Gastos ordinarios	(349)
<b>Resultado del ejercicio de la asociada</b>	<b>(349)</b>

# INVERNOVA S.A.

## Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2013

### c) Inversiones Lampa II S.A.

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

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

Fruto de esta transacción Inmobiliaria e Inversiones Lampa S.A. realiza el 100% de una utilidad obtenida en la venta del terreno que su filial Agrícola Santa Teresa Limitada hizo a Inmobiliaria Lampa Oriente S.A. No obstante lo anterior, Invernova S.A., sigue reconociendo un resultado no realizado por \$ 2.401 millones dado que sigue participando en Inversiones Lampa II S.A., y a través de ella aún mantiene participación en Inmobiliaria Lampa Oriente S.A. en consecuencia 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 31 de diciembre de 2013, Inmobiliaria Lampa Oriente S.A. y Constructora Lampa Oriente S.A. efectuó ajustes a valores razonables de las propiedades de inversión y otros ajustes asociados al negocio (método de costo de existencias, provisiones de post venta, entre otros). Esos ajustes fueron reconocidos por Inversiones Lampa II S.A. incrementando su patrimonio en M\$ 2.987.677. Ese mayor incremento fue reconocido en Invernova S.A. como un incremento de su patrimonio por cambio de criterio contable por M\$ 896.303, en dicha empresa asociada.

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

Los activos y pasivos	31/12/2013		31/12/2012	
	Activos M\$	Pasivos M\$	Activos M\$	Pasivos M\$
Corriente	9.092	-	6.582	-
No corriente	18.168.703	13.458.142	13.703.360	12.137.244
<b>Total</b>	<b>18.177.795</b>	<b>13.458.142</b>	<b>13.709.942</b>	<b>12.137.244</b>

El incremento de los activos y pasivos no corrientes durante 2013, se debe a los traspasos de fondos que está asociada recibió de sus accionistas, posterior entrega a su Sociedad Inmobiliaria Lampa Oriente S.A. y por ajustes a valores razonables y otros ajustes (método de costo de existencias, provisiones de post venta, entre otros) que fueron realizados por Inmobiliara Lampa Oriente S.A. y Constructora Lampa Oriente S.A.

**INVERNOVA S.A.**

**Estados Financieros**

**Al 31 de diciembre de 2013**

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

<b>Ingresos y gastos ordinarios</b>	<b>31/12/2013</b>	<b>31/12/2012</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Ingresos ordinarios	3.184.993	799
Gastos ordinarios	(48.039)	(569.654)
<b>Resultado del ejercicio de la asociada</b>	<b>3.136.954</b>	<b>(568.855)</b>

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:

<b>Los activos y pasivos</b>	<b>31/12/2013</b>		<b>31/12/2012</b>	
	<b>Activos M\$</b>	<b>Pasivos M\$</b>	<b>Activos M\$</b>	<b>Pasivos M\$</b>
Corriente	4.145.251	3.889.302	1.319.210	1.641.399
No corriente	578.054	194.586	318.125	22.590
<b>Total</b>	<b>4.723.305</b>	<b>4.083.888</b>	<b>1.637.335</b>	<b>1.663.989</b>

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

<b>Ingresos y gastos ordinarios</b>	<b>31/12/2013</b>	<b>31/12/2012</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Ingresos ordinarios	9.975.313	2.958.805
Gastos ordinarios	(9.309.242)	(2.971.089)
<b>Resultado del ejercicio de la asociada</b>	<b>666.071</b>	<b>(12.284)</b>

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:

<b>Los activos y pasivos</b>	<b>31/12/2013</b>		<b>31/12/2012</b>	
	<b>Activos M\$</b>	<b>Pasivos M\$</b>	<b>Activos M\$</b>	<b>Pasivos M\$</b>
Corriente	48.349.898	66.998.564	18.901.004	44.317.499
No corriente	31.426.109	3.515.255	30.462.511	1.487.743
<b>Total</b>	<b>79.776.007</b>	<b>70.513.819</b>	<b>49.363.515</b>	<b>45.805.242</b>

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

<b>Ingresos y gastos ordinarios</b>	<b>31/12/2013</b>	<b>31/12/2012</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Ingresos ordinarios	18.488.479	-
Gastos ordinarios	(12.784.564)	(1.028.763)
<b>Resultado del ejercicio de la asociada</b>	<b>5.703.915</b>	<b>(1.028.763)</b>

**INVERNOVA S.A.**  
**Estados Financieros**  
**Al 31 de diciembre de 2013**

Las inversiones en asociadas contabilizadas por el método de la participación al 31 de diciembre de 2013 y 2012, corresponden a las siguientes:

**Al 31 de diciembre de 2013**

RUT	Nombre	País	Moneda funcional	% de control	Patrimonio sociedades M\$	Resultado del ejercicio M\$	Valor patrimonial M\$	Resultado devengado M\$	Provisión patrimonio negativo M\$	Valor Contable de la inversión M\$
96788890-7	Inmobiliaria e Inversiones Lampa S.A. (a)	Chile	\$	30,00% Directo	(212.077)	(8.757)	(63.623)	(2.627)	(63.623)	-
76037163-7	Inversiones Lampa II S.A. (a)	Chile	\$	30,00% Directo	4.719.653	3.136.954	1.415.896	941.086		1.415.896
96584980-7	Inmobiliaria Lampa Oriente S.A. (b)	Chile	\$	15% Indirecto	9.262.188	5.703.915				
76006938-8	Constructora Lampa Oriente S.A. (b)	Chile	\$	15% Indirecto	639.417	666.071				
<b>Totales</b>								<b>938.459</b>	<b>(63.623)</b>	<b>1.415.896</b>

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

**INVERNOVA S.A.**  
**Estados Financieros**  
**Al 31 de diciembre de 2013**

**Al 31 de diciembre de 2012**

RUT	Nombre	País	Moneda funcional	% de control	Patrimonio sociedades M\$	Resultado del ejercicio M\$	Valor patrimonial M\$	Resultado devengado M\$	Provisión patrimonio negativo M\$	Valor Contable de la inversión M\$
96788890-7	Inmobiliaria e Inversiones Lampa S.A. (a)	Chile	\$	30,00% Directo	(203.465)	102.340	(61.039)	30.702	(61.039)	-
99555490-9	Inmobiliaria Alto de Lampa S.A.	Chile	\$	30,00% Directo	55	(350)	16	(105)	-	16
76037163-7	Inversiones Lampa II S.A.	Chile	\$	30,00% Directo	1.572.698	(568.855)	471.810	(170.656)	-	471.810
96584980-7	Inmobiliaria Lampa Oriente S.A. (b)	Chile	\$	15% Indirecto	3.558.273	(1.028.763)				
76006938-8	Constructora Lampa Oriente S.A. (b)	Chile	\$	15% Indirecto	(26.654)	(12.284)				
<b>Totales</b>								<b>(140.059)</b>	<b>(61.039)</b>	<b>471.826</b>

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

# INVERNOVA S.A.

## Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2013

### NOTA 8 - 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, la Junta Ordinaria de Accionista ha fijado los montos de estas remuneraciones. Los montos para los ejercicios indicados es la siguiente:

Nombre Director	Cargo	31/12/2013 M\$	31/12/2012 M\$
José Ignacio Hurtado Vicuña	Presidente	276	271
Cristian Cox Vial	Director	276	271
Pedro Hurtado Vicuña	Director	276	271
Patricio Parodi Gil	Director	276	271
Nicolás Hurtado Vicuña	Director	276	271

### NOTA 9 - IMPUESTOS DIFERIDOS

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

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

a) Activos por impuestos diferidos:

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

Conceptos	31/12/2013 M\$	31/12/2012 M\$
Perdidas tributarias	245.515	227.583
<b>Total</b>	<b>245.515</b>	<b>227.583</b>

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

Conceptos	31/12/2013 M\$	31/12/2012 M\$
Activos por impuestos diferidos, saldo Inicial	227.583	193.340
Aumento (Disminución) de Activos impuestos diferidos	17.932	34.243
<b>Activos por impuestos diferidos, saldo final</b>	<b>245.515</b>	<b>227.583</b>

b) Pasivos por impuestos diferidos:

La Sociedad no tiene pasivos por impuestos diferidos.

**INVERNOVA S.A.**

**Estados Financieros**

**Al 31 de diciembre de 2013**

d) Efectos en resultados por impuesto a las ganancias:

Los efectos al 31 de diciembre de 2013 y 2012, en el estado de resultados del gasto por impuesto a las ganancias son:

<b>Conceptos</b>	<b>Del 01/01/2013 al 31/12/2013 M\$</b>	<b>Del 01/01/2012 al 31/12/2012 M\$</b>
<b>Impuestos diferidos:</b>		
Impuesto diferido Neto por Perdidas tributarias	17.932	34.243
<b>Abono a resultados por impuesto a las ganancias</b>	<b>17.932</b>	<b>34.243</b>

e) 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:

<b>Conceptos</b>	<b>31/12/2013 M\$</b>		<b>31/12/2012 M\$</b>	
	<b>Tasa Impuesto %</b>	<b>Monto M\$</b>	<b>Tasa Impuesto %</b>	<b>Monto M\$</b>
Utilidad (pérdida )antes de Impuesto		1.001.158		(19.077)
Impuesto a la tasa impositiva vigente	20%	(200.231)	20%	3.815
Gastos no deducibles (financieros y tributarios)	(23%)	232.330	115%	22.022
Ingresos deducidos de la renta líquida	0.1%	(14.167)	44%	8.406
<b>Tasa efectiva y ganancia por impuesto</b>	<b>7,7%</b>	<b>17.932</b>	<b>12,3%</b>	<b>34.243</b>

**NOTA 10 - CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS**

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

<b>31/12/2013</b>		<b>Importes de clase de pasivo expuesto al riesgo de liquidez</b>				<b>Tipo de amortización</b>
<b>Tipo Acreedor</b>	<b>Moneda</b>	<b>hasta un mes M\$</b>	<b>dos a tres meses M\$</b>	<b>Cuatro a doce meses M\$</b>	<b>Total M\$</b>	
Honorarios por pagar	UF	-	4.663	-	4.663	Mensual
<b>Total</b>		<b>-</b>	<b>4.663</b>	<b>-</b>	<b>4.663</b>	

<b>31/12/2012</b>		<b>Importes de clase de pasivo expuesto al riesgo de liquidez</b>				<b>Tipo de amortización</b>
<b>Tipo Acreedor</b>	<b>Moneda</b>	<b>hasta un mes M\$</b>	<b>dos a tres meses M\$</b>	<b>Cuatro a doce meses M\$</b>	<b>Total M\$</b>	
Honorarios por pagar	UF	-	6.853	-	6.853	Mensual
<b>Total</b>		<b>-</b>	<b>6.853</b>	<b>-</b>	<b>6.853</b>	

# INVERNOVA S.A.

## Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2013

b) Otros pasivos no financieros corrientes:

Conceptos	31/12/2013 M\$	31/12/2012 M\$
Dividendos por pagar	4.471	4.471
Dividendos mínimos provisionados	305.728	-
Otros	-	1
<b>Total</b>	<b>310.199</b>	<b>4.472</b>

### NOTA 11 OTRAS PROVISIONES NO CORRIENTES

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

Conceptos	31/12/2013 M\$	31/12/2012 M\$
Utilidad no realizada (Nota 7 c)	2.401.464	2.401.464
<b>Total</b>	<b>2.401.464</b>	<b>2.401.464</b>

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

### NOTA 12 - PATRIMONIO

#### a) Capital suscrito y pagado.

Al 31 de diciembre de 2013 y 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.

Al 31 de diciembre de 2013, la Sociedad ha constituido una provisión por dividendo mínimo en base al 30% del resultado financiero.

#### 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 7 sobre inversiones en asociadas), los cuales se encuentran en fase de desarrollo. Estos activos, a valor contable, son realizadas vía inversión en asociadas

# INVERNOVA S.A.

## Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2013

(M\$1.415.896) o vía financiamiento directo mediante créditos blandos (M\$ 4.132.006) son permanentemente monitoreadas mediante la participación en el Directorio de esas sociedades.

Para efectos de gestión, la Sociedad considera como recursos propios el patrimonio contable al cierre de cada ejercicio y la provisión de utilidad no realizada (M\$ 2.401.464) que se presenta como pasivo no corriente. Asimismo la Sociedad, no tiene restricciones para la gestión de su patrimonio y tiene requerimientos indicados en Nota 15 de apoyo financiero de su empresa asociada Inversiones Lampa II S.A. hasta por un monto de 67.500 unidades de fomento.

### e) Otras Reservas:

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

En adición se incluyen los efectos generado como consecuencia de la determinación a valor justo de los de las Propiedades de inversión que posee la la coligada indirecta Inmobiliaria Lampa Oriente S.A.

### NOTA 13 - GASTOS DE ADMINISTRACION

El siguiente es el detalle de este rubro para el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y 31 de diciembre de 2013 y 2012:

Conceptos	Del 01/01/2013 al 31/12/2013 M\$	Del 01/01/2012 al 31/12/2012 M\$
Gastos personal distribuidos desde la Matriz	21.661	20.045
Costos dieta del Directorio	1.378	1.354
Gastos generales	63.172	56.896
<b>Total</b>	<b>86.211</b>	<b>78.295</b>

### NOTA 14 - 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	31/12/2013	31/12/2012
Ganancia (pérdida) atribuible a los tenedores de instrumentos de participación en el patrimonio neto de la controladora	M\$	1.019.090	15.166
Resultado disponible para accionistas Comunes, básico	M\$	1.019.090	15.166
Promedio ponderado de número de acciones, Básico	Cantidad de acciones	714.876.101	714.876.101
<b>Ganancia (pérdidas) básicas y diluidas por acción</b>	<b>\$</b>	<b>1,426</b>	<b>0,021</b>

# INVERNOVA S.A.

## Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2013

---

### NOTA 15 - 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.
- F- En el caso de que por algún motivo el desarrollo del proyecto se extienda más allá de lo planificado e informado por la Empresa (plazo de 30 años), entonces Invernova S.A. efectuará y/o proporcionará a Inversiones Lampa II S.A., a prorrata de su participación en ésta, los aportes de capital o préstamos subordinados que sean necesarios para pagar los créditos de los financiamientos de las letras B) y D) del primer párrafo de la Comfort Letter, que no alcancen a quedar cubiertos con la venta de las etapas en ejecución en ese momento. Para tales efectos, en caso de ser necesario, Invernova S.A. se obliga a concurrir con su voto favorable en las Junta de Accionistas de Inversiones Lampa II S.A. en que traten estas materias.

# INVERNOVA S.A.

## Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2013

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 16 - CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS

A la fecha no existen cauciones obtenidas de terceros.

### NOTA 17 - SANCIONES

Durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2013 y 2012, la Sociedad, sus Directores y Gerente General no han recibido sanciones de la Superintendencia de Valores y Seguros ni de otras autoridades administrativas.

### NOTA 18 - 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 19 - 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 2013 en cuentas por cobrar ascienden a M\$ 4.132.006, 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\$ 207 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.

# **INVERNOVA S.A.**

## **Estados Financieros**

**Al 31 de diciembre de 2013**

---

### **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 20 - HECHOS POSTERIORES**

No ha habido hechos posteriores entre el 31 de diciembre de 2013 y la fecha de presentación de estos estados financieros, que los pudieran afectar significativamente.

FELIPE SILVA MENDEZ  
GERENTE GENERAL

CARLOS SILVA SAN MARTIN  
CONTADOR GENERAL