

INVERNOVA S.A.

Estados financieros

31 de marzo de 2015

CONTENIDO

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

INVERNOVA S.A.
Estados financieros Intermedios
al 31 de marzo de 2015

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

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

ACTIVOS

	Nota N°	31/03/2015 M\$	31/12/2014 M\$
Activos Corrientes:			
Efectivo y equivalentes al efectivo	4	1.031.491	876.404
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes		1.032	7
Total Activos Corrientes		1.032.523	876.411
Activos No Corrientes:			
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corriente	5	3.966.108	4.134.988
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	6	1.750.662	1.490.036
Activos por impuestos diferidos	8	383.381	376.953
Total Activos No Corrientes		6.100.151	6.001.977
TOTAL ACTIVOS		7.132.674	6.878.388

PASIVO Y PATRIMONIO

	Nota N°	31/03/2015 M\$	31/12/2014 M\$
Pasivos Corrientes:			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	9	7.989	3.694
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	5	5.931	-
Pasivos por impuestos corrientes		11	11
Otros pasivos no financieros corrientes	9	332.103	251.689
Total Pasivos Corrientes		346.034	255.394
Pasivos No Corrientes:			
Otras provisiones, no corrientes	10	1.935.385	1.959.610
Total Pasivos No Corrientes		1.935.385	1.959.610
Patrimonio:			
Capital emitido	11	2.662.368	2.662.368
Otras reservas	11	958.979	958.979
Ganancias acumuladas		1.229.908	1.042.037
Total Patrimonio		4.851.255	4.663.384
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		7.132.674	6.878.388

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

INVERNOVA S.A.
Estados financieros Intermedios
al 31 de marzo de 2015

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

Por los períodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2015 y 2014
(Expresados en Miles de pesos)

	Nota N°	01/01/2015 31/03/2015 M\$	01/01/2014 31/03/2014 M\$
Ganancia (pérdida)			
Ingresos	10	24.225	384.453
Gastos de administración	12	(41.203)	(26.938)
Ingresos financieros		5.344	11.501
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	6	260.405	(61.644)
Resultado por unidades de reajuste		12.062	52.759
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		260.833	360.131
Ingreso por impuestos a las ganancias	8	7.555	8.669
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas		268.388	368.800
Ganancia (pérdida)		268.388	368.800
Ganancia (pérdida), atribuible a			
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora		268.388	368.800
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras		-	-
Ganancia (pérdida)		268.388	368.800
Ganancia por acción:			
Ganancia por acción básica			
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas \$		0,37	0,51
Ganancia (pérdidas) por acción básica en operaciones discontinuadas \$		-	-
Ganancia (pérdida) por acción básica \$	13	0,37	0,51
Ganancias por acción diluidas			
Ganancias (pérdida) diluida por acción procedente de operaciones continuadas \$		0,37	0,51
Ganancias (pérdida) diluida por acción procedentes de operaciones discontinuadas \$		-	-
Ganancias (pérdida) diluida por acción \$	13	0,37	0,51

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

INVERNOVA S.A.
Estados financieros Intermedios
al 31 de marzo de 2015

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

Por los períodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2015 y 2014
(Expresados en Miles de pesos)

	01/01/2015	01/01/2014
	31/03/2015	31/03/2014
	M\$	M\$
Estado de Resultado Integral		
Ganancia (pérdida)		
Diferencias de cambio por conversión	268.388	368.800
Coberturas de flujo de efectivo	-	-
Impuesto a las ganancias relacionado con coberturas de flujo de efectivo	-	-
Resultado Integral total	268.388	368.800
Resultado Integral atribuible a:		
Resultado Integral atribuible a los propietarios de la controladora	268.388	368.800
Resultado Integral atribuible a participaciones no controladoras	-	-
Resultado Integral total	268.388	368.800

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

INVERNOVA S.A.
Estados financieros Intermedios
al 31 de marzo de 2015

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

Por el período de tres meses terminado al 31/03/2015:

	Capital emitido	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladoras	Patrimonio total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
	Nota 11	Nota 11				
Saldo Inicial Período Actual 01/01/2015	2.662.368	958.979	1.042.037	4.663.384	-	4.663.384
Ganancias	-	-	268.388	268.388	-	268.388
Dividendos	-	-	(80.517)	(80.517)	-	(80.517)
Saldo Final Período Actual 31/03/2015	2.662.368	958.979	1.229.908	4.851.255	-	4.851.255

Por el período de tres meses al 31/03/2014:

	Capital emitido	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladoras	Patrimonio total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
	Nota 11	Nota 11				
Saldo Inicial Período Anterior 01/01/2014	2.662.368	958.979	489.231	4.110.578	-	4.110.578
Ganancias	-	-	368.800	368.800	-	368.800
Dividendos	-	-	(110.640)	(110.640)	-	(110.640)
Saldo Final Período Anterior 31/03/2014	2.662.368	958.979	747.391	4.368.738	-	4.368.738

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

INVERNOVA S.A.
Estados financieros Intermedios
al 31 de marzo de 2015

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO

Por los períodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2015 y 2014
(Expresados en Miles de pesos)

	Nota N°	01/01/2015 31/03/2015 M\$	01/01/2014 31/03/2014 M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación			
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(30.978)	(27.329)
Intereses recibidos		5.344	11.501
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de operación		(25.634)	(15.828)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión			
Préstamos a entidades relacionadas	5	-	(14.125)
Cobros a entidades relacionadas	5	180.721	-
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		180.721	(14.125)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación			
Pago de dividendos		-	-
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de financiación		-	-
Disminución en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio		155.087	(29.953)
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo		-	-
Disminución neta de efectivo y equivalentes al efectivo		155.087	(29.953)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período		876.404	1.096.838
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	4	1.031.491	1.066.885

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

INVERNOVA S.A.
Estados financieros Intermedios
al 31 de marzo de 2015

NOTA 1 ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD

Invernova S.A. se constituyó con fecha 27 de agosto de 1998, como sociedad anónima abierta, su objetivo es la inversión en todo tipo de bienes muebles e inmuebles, corporales o 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, además del 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 períodos presentados.

INVERNOVA S.A.
Estados financieros Intermedios
al 31 de marzo de 2015

(b) Período contable

Los presentes estados financieros cubren los siguientes ejercicios:

- Estados de Situación Financiera, al 31 de marzo de 2015 y 31 de diciembre de 2014.
- Estados de Resultados Integrales, correspondiente al período de tres meses terminado al 31 de marzo de 2015 y 2014.
- Estados de Cambios en el Patrimonio, correspondiente al período de tres meses terminado al 31 de marzo de 2015 y 2014.
- Estados de Flujos de Efectivo, correspondiente al período de tres meses terminado al 31 de marzo de 2015 y 2014.
-

(c) Bases de preparación

Los presentes estados financieros de Invernova S.A. corresponden al período de tres meses terminado al 31 de marzo 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, aunque modificado por la valoración a valor justo de ciertos instrumentos financieros.

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

INVERNOVA S.A.

Estados financieros Intermedios

al 31 de marzo de 2015

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 26 de mayo de 2015.

(f) Nuevas normas e interpretaciones emitidas y no vigentes

i) Normas e interpretaciones

CINIIF 21 "Gravámenes"- Publicada en mayo 2013. Indica el tratamiento contable para un pasivo para pagar un gravamen si ese pasivo está dentro del alcance de NIC 37. Propone que el pasivo sea reconocido cuando se produzca el hecho generador de la obligación y el pago no pueda ser evitado. El hecho generador de la obligación será el establecido en la correspondiente legislación y puede ocurrir a una fecha determinada o progresivamente en el tiempo. Su adopción anticipada es permitida.

INVERNOVA S.A.
Estados financieros Intermedios
al 31 de marzo de 2015

Enmiendas

Enmienda a NIC 32 “Instrumentos Financieros: Presentación”, sobre compensación de activos y pasivos financieros - Publicada en diciembre de 2011. Aclara los requisitos para la compensación de activos y pasivos financieros en el Estado de Situación Financiera. Su adopción anticipada está permitida.

Enmienda a NIC 27 “Estados Financieros Separados”, NIIF 10 “Estados Financieros Consolidados” y NIIF 12 “Información a revelar sobre participaciones en otras entidades”, para entidades de inversión - Publicada en octubre de 2012. Las modificaciones incluyen la definición de una entidad de inversión e introducen una excepción para consolidar ciertas subsidiarias pertenecientes a entidades de inversión. La modificación también introduce nuevos requerimientos de información a revelar relativos a entidades de inversión en la NIIF 12 y en la NIC 27.

Enmienda a NIC 36 “Deterioro del Valor de los Activos” - Publicada en mayo 2013. Modifica la información a revelar sobre el importe recuperable de activos no financieros alineándolos con los requerimientos de NIIF 13. Su adopción anticipada está permitida.

Enmienda a NIC 39 “Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición”, sobre novación de derivados y contabilidad de cobertura – Publicada en junio de 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. Su adopción anticipada está permitida.

La adopción de las normas, enmiendas e interpretaciones antes descritas, no tienen un impacto significativo en los estados financieros 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
<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.	01/01/2016
<i>NIIF 15 “Ingresos procedentes de contratos con clientes”</i> – Publicada en mayo	01/01/2017

INVERNOVA S.A.

Estados financieros Intermedios

al 31 de marzo de 2015

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.

Enmiendas y mejoras	Obligatoria para ejercicios iniciados a partir de
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.	01/07/2014
Enmienda a NIIF 11 “Acuerdos conjuntos”, 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.	01/01/2016
Enmienda a NIC 16 “Propiedad, planta y equipo” y NIC 38 “Activos intangibles”, 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 una base inapropiada para medir el consumo de los beneficios económicos que están incorporados en activo intangible.	01/01/2016
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	01/01/2016

INVERNOVA S.A.

Estados financieros Intermedios

al 31 de marzo de 2015

subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas en sus estados financieros separados. Su aplicación anticipada es permitida.

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 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”

NIIF 7 “Instrumentos financieros: Información a revelar”. Hay dos modificaciones de la NIIF 7. (1) Contratos de servicio: Si una entidad transfiere un

INVERNOVA S.A.

Estados financieros Intermedios

al 31 de marzo de 2015

activo financiero a un tercero en condiciones que permiten que el cedente dé 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.

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 período 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, enmiendas e interpretaciones antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros de la Sociedad en el período de su primera aplicación.

NOTA 3 RESUMEN DE 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

INVERNOVA S.A.

Estados financieros Intermedios

al 31 de marzo de 2015

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 y 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.

INVERNOVA S.A.
Estados financieros Intermedios
al 31 de marzo de 2015

(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 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.

INVERNOVA S.A.
Estados financieros Intermedios
al 31 de marzo de 2015

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.

(i) Reconocimiento de ingresos

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

(j) Distribución de dividendos

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

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	31/03/2015 M\$	31/12/2014 M\$
Saldos en Bancos	11.982	179.414
Pactos con compromiso de retroventa	465.041	400.200
Depósitos a plazo	554.468	296.790
Efectivo y equivalentes al efectivo	1.031.491	876.404

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

Conceptos		31/03/2015 M\$	31/12/2014 M\$
Monto del efectivo y equivalente al efectivo	\$ Chilenos	1.031.491	876.404
Total de efectivo y equivalente al Efectivo		1.031.491	876.404

INVERNOVA S.A.
Estados financieros Intermedios
al 31 de marzo de 2015

Los valores de fácil liquidación son los siguientes:

Depósitos a plazo		31/03/2015 M\$	31/12/2014 M\$
RUT	Institución		
97.036.000-K	Banco Santander	554.468	296.790
Total depósitos a plazo		554.468	296.790

Pactos con compromiso de retroventa		31/03/2015 M\$	31/12/2014 M\$
RUT	Institución		
96.772.490-4	Consorcio Corredores de Bolsa S.A.	465.041	400.200

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

NOTA 5 SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

En el largo plazo, al 31 de marzo de 2015 y 31 de diciembre de 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.

a) Cuentas por cobrar a entidades relacionadas no corrientes:

RUT	Sociedad	Naturaleza de la relación	Saldos Pendientes		Plazos de la Transacción
			31/03/2015 M\$	31/12/2014 M\$	
96.788.890-7	Inmobiliaria e Inversiones Lampa S.A.	Asociada o Coligada	29.917	29.858	Sin vencimiento
76.037.163-7	Inveriones Lampa II S.A.	Asociada o Coligada	3.936.191	4.105.130	Sin vencimiento
Totales Cuentas por cobrar			3.966.108	4.134.988	

La Sociedad mantiene una cuenta por cobrar a Inmobiliaria e Inversiones Lampa S.A. por la suma de M\$ 100.020 (M\$ 99.740 en 2014) la cual se encuentra neta de la provisión de patrimonio negativo que tiene esa Sociedad, en M\$ 70.103 y M\$ 69.882, respectivamente en cada ejercicio.

INVERNOVA S.A.
Estados financieros Intermedios
al 31 de marzo de 2015

b) Cuentas por pagar a entidades relacionadas corrientes:

RUT	Sociedad	Naturaleza de la relación	Saldos Pendientes		Plazos de la Transacción
			31/03/2015 M\$	31/12/2014 M\$	
96.816.350-7	P&S S.A.	Matriz	5.931	-	Sin vencimiento
Totales Cuentas por pagar			5.931	-	

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	
				31/03/2015 M\$	31/03/2014 M\$	31/03/2015 M\$	31/03/2014 M\$
96.816.350-7	P&S S.A.	Matriz	Reconocimiento de gastos	(5.931)	(3.510)	(5.931)	(3.510)
99.559.450-1	El Bosque S.A.	Relación indirecta	Reconocimiento de gastos	-	(2.283)	-	(2.283)
			Servicios recibidos	(11.059)	-	(11.059)	-
96.788.890-7	Inmobiliaria e Inversiones Lampa S.A.	Asociada o Coligada	Reajuste Inversiones Lampa	280	1.204	280	1.204
96.772.490-4	Consortio Corredores de Bolsa S.A.	Relacionada indirecta	(Rescate) colocación de inversiones	62.000	178.475	2.840	3.475
76.037.163-7	Inversiones Lampa II (*)	Asociada o Coligada	Reajuste Lampa II	11.782	51.555	11.782	51.555
			Traspaso de fondos recibidos (efectuados)	180.721	(14.125)	-	-

(*) 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.

INVERNOVA S.A.
Estados financieros Intermedios
al 31 de marzo de 2015

NOTA 6 INVERSIONES EN ASOCIADAS CONTABILIZADAS POR EL METODO DE LA PARTICIPACIÓN

Las inversiones se registran de acuerdo con la NIC 28 aplicando el método de la participación. Invernova S.A. reconoció las utilidades y las pérdidas que le corresponden en estas sociedades, según su participación accionaria. Las transacciones comerciales que se realizan con estas sociedades o con sus relacionadas se efectúan a los precios corrientes en plaza, en condiciones de plena competencia y cuando existen resultados no realizados estos se anulan.

a) Inmobiliaria e Inversiones Lampa S.A.

Inmobiliaria e Inversiones Lampa S.A., tiene por objeto la compra, venta, arriendo, administración y comercialización de todo tipo de muebles e inmuebles con o sin instalaciones comerciales o industriales.

En asociación con Inmobiliaria Brotec-Icafal Limitada suscribieron un acuerdo marco con el único propósito de desarrollar, construir y vender un proyecto inmobiliario ZODUC en los terrenos Altos de Lampa. Este proceso comprende la compra de los terrenos, el desarrollo y la gestión del proyecto inmobiliario. Actualmente se está construyendo la primera 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 marzo de 2015, el saldo pendiente del resultado no realizado asciende a \$ 1.935 millones (MM\$ 1.960 al 31 de diciembre de 2014).

Al 31 de marzo de 2015 y 31 de diciembre de 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\$ 70.103 (M\$ 69.882 en 2014).

INVERNOVA S.A.
Estados financieros Intermedios
al 31 de marzo de 2015

Los activos y pasivos de la empresa asociada Inmobiliaria e Inversiones Lampa S.A. al cierre de cada período/ejercicio son los siguientes:

Los activos y pasivos	31/03/2015		31/12/2014	
	Activos M\$	Pasivos M\$	Activos M\$	Pasivos M\$
Corriente	989	-	1.783	-
No corriente	97.743	332.408	97.743	332.466
Total	98.732	332.408	99.526	332.466

Los ingresos, gastos ordinarios y resultados de esta asociada al cierre de cada período son los siguientes:

Ingresos y gastos ordinarios	31/03/2015	31/03/2014
	M\$	M\$
Ingresos ordinarios	63	23
Gastos ordinarios	(798)	(4.718)
Resultado del ejercicio de la asociada	(735)	(4.695)

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 cual debería 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., 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. ha acumulado la enajenación de un 19,4% del predio señalado, quedando un resultado no realizado ascendente a M\$ 1.935.385, que se

INVERNOVA S.A.

Estados financieros Intermedios

al 31 de marzo de 2015

presenta como 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. Y luego, Invernova S.A. "realizará" la proporción del resultado provisionado que corresponda.

Los activos y pasivos de la empresa asociada al cierre de cada período/ejercicio son los siguientes:

Los activos y pasivos	31/03/2015		31/12/2014	
	Activos M\$	Pasivos M\$	Activos M\$	Pasivos M\$
Corriente	42.462	-	41.903	-
No corriente	18.870.630	13.077.550	18.608.093	13.683.208
Total	18.913.092	13.077.550	18.649.996	13.683.208

Los ingresos, gastos ordinarios y resultados de esta asociada al cierre de cada período son los siguiente:s

Ingresos y gastos ordinarios	31/03/2015	31/03/2014
	M\$	M\$
Ingresos ordinarios	879.512	88.102
Gastos ordinarios	(10.758)	(288.886)
Resultado del período de la asociada	868.754	(200.784)

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

c.1.1) Constructora Lampa Oriente S.A.

Los principales activos y pasivos de esta sociedad al cierre de cada período/ejercicio son los siguientes:

Los activos y pasivos	31/03/2015		31/12/2014	
	Activos M\$	Pasivos M\$	Activos M\$	Pasivos M\$
Corriente	5.045.884	5.507.593	5.100.206	4.448.769
No corriente	1.344.373	322.722	1.287.263	310.335
Total	6.390.257	5.830.315	6.387.469	4.759.104

INVERNOVA S.A.
Estados financieros Intermedios
al 31 de marzo de 2015

Los ingresos, gastos ordinarios y resultados de esta asociada al cierre de cada período son los siguientes:

Ingresos y gastos ordinarios	31/03/2015	31/03/2014
	M\$	M\$
Ingresos ordinarios	3.696.765	3.032.555
Gastos ordinarios	(3.536.425)	(2.856.561)
Resultado del período de la asociada	160.340	175.994

c.1.2) Inmobiliaria Lampa Oriente S.A.

Los activos y pasivos de esta sociedad asociada a Inversiones Lampa II S.A. son los siguientes:

Los activos y pasivos	31/03/2015		31/12/2014	
	Activos M\$	Pasivos M\$	Activos M\$	Pasivos M\$
Corriente	51.604.346	69.129.787	52.569.409	71.758.801
No corriente	33.296.988	5.284.240	33.213.733	5.135.212
Total	84.901.334	74.414.027	85.783.142	76.894.013

Los ingresos, gastos ordinarios y resultados de esta asociada al cierre de cada período son los siguientes:

Ingresos y gastos ordinarios	31/03/2015	31/03/2014
	M\$	M\$
Ingresos ordinarios	6.532.081	167
Gastos ordinarios	(4.933.903)	(548.598)
Resultado del período de la asociada	1.598.178	(548.765)

INVERNOVA S.A.
Estados financieros Intermedios
al 31 de marzo de 2015

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

31/03/2015

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	(233.676)	(735)	(70.103)	(221)	(70.103)	-
76.037.163-7	Inversiones Lampa II S.A.	Chile	\$	30,00% Directo	5.835.542	868.754	1.750.663	260.626	-	1.750.662
96.584.980-7	Inmobiliaria Lampa Oriente S.A. (b)	Chile	\$	15% Indirecto	10.487.307	1.598.178				
76.006.938-8	Constructora Lampa Oriente S.A. (b)	Chile	\$	15% Indirecto	559.943	160.340				
TOTALES								260.405	(70.103)	1.750.662

NOTA:

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

INVERNOVA S.A.
Estados financieros Intermedios
al 31 de marzo de 2015

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

INVERNOVA S.A.
Estados financieros Intermedios
al 31 de marzo de 2015

NOTA 7 DIRECTORIO DE LA SOCIEDAD

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

La remuneración del Directorio en conformidad a lo establecido en el Artículo N° 33 de la Ley N° 18.046 sobre Sociedades Anónimas, según lo acordado por la Junta Ordinaria de Accionistas es la siguiente:

Nombre Director	Cargo	31/03/2015 M\$	31/03/2014 M\$
José Ignacio Hurtado Vicuña	Presidente	74	70
Cristian Cox Vial	Director	74	70
Pedro Hurtado Vicuña	Director	74	70
Patricio Parodi Gil	Director	74	70
Nicolás Hurtado Vicuña	Director	74	70

NOTA 8 IMPUESTOS

Impuesto Renta:

En el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2014, se procedió a calcular y contabilizar la renta líquida imponible con una tasa del 21% para el ejercicio comercial 2014, 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, en el evento que se aplique el “Sistema de Tributación Parcialmente Integrado”. En caso de que se opte por el “Sistema de Tributación de Renta Atribuida”, la tasa máxima llegaría al 25% desde el año 2017.

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”, a menos que una futura Junta de Extraordinaria de Accionistas de la Compañía acordase optar por el “Sistema de Tributación de Renta Atribuida”.

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 Intermedios
al 31 de marzo de 2015

a) Activos por impuestos diferidos:

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

Conceptos	31/03/2015 M\$	31/12/2014 M\$
Pérdidas tributarias	383.381	376.953
Total	383.381	376.953

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

Conceptos	31/03/2015 M\$	31/12/2014 M\$
Activos por impuestos diferidos, saldo inicial	376.953	245.515
Aumento (disminución) de activos impuestos diferidos	6.428	131.438
Activos por impuestos diferidos, saldo final	383.381	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 en el estado de resultados al cierre de cada período es el siguiente:

Conceptos	Del 01/01/2015 al 31/03/2015 M\$	Del 01/01/2014 al 31/03/2014 M\$
Impuestos diferidos:		
Impuesto diferido neto por perdidas tributarias	6.428	8.669
Reverso de provisión de impuestos	1.127	-
Abono a resultados por impuesto a las ganancias	7.555	8.669

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.

INVERNOVA S.A.
Estados financieros Intermedios
al 31 de marzo de 2015

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	31/03/2015 M\$		31/03/2014 M\$	
	Tasa Impuesto %	Monto M\$	Tasa Impuesto %	Monto M\$
Utilidad (pérdida) antes de Impuesto		260.833		360.131
Recálculo de los impuestos:				
Impuesto a la tasa impositiva vigente	22,5%	(58.687)	20,0%	(72.026)
Gastos no deducibles (financieros y tributarios)	25,4%	66.242	22,4	80.695
Total	2,9%	7.555	2,4%	8.669

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:

31/03/2015		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	-	-	7.989	7.989	Mensual
Total		-	-	7.989	7.989	

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	

INVERNOVA S.A.
Estados financieros Intermedios
al 31 de marzo de 2015

b) Otros pasivos no financieros corrientes:

Conceptos	31/03/2015 M\$	31/12/2014 M\$
Dividendos por pagar	2.962	3.064
Dividendos mínimos provisionados año 2014	248.625	248.625
Dividendos mínimos provisionados año 2015	80.516	-
Total	332.103	251.689

NOTA 10 OTRAS PROVISIONES NO CORRIENTES

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

Conceptos	31/03/2015 M\$	31/12/2014 M\$
Saldo inicial 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 período 2015	(24.225)	-
Total	1.935.385	1.959.610

En el primer trimestre de 2015, la Sociedad asociada Inmobiliaria Lampa Oriente S.A. ha continuado el proceso de enajenación de la viviendas del proyecto Chicauma, ha acumulando un 19,4% (18,4% acumulado 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\$ 24.225 correspondientes a ingresos por utilidad realizada en el período 2015 (M\$ 441.854 en el ejercicio 2014).

NOTA 11 PATRIMONIO

a) **Capital suscrito y pagado.**

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

INVERNOVA S.A.
Estados financieros Intermedios
al 31 de marzo de 2015

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, es repartir 30% de las utilidades al cierre del ejercicio anterior.

d) Objetivos, políticas y procesos de gestión de capital

Los objetivos, políticas y proceso de gestión de capital de la Sociedad, al administrar el capital, son el salvaguardar la capacidad de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas en inversiones de largo plazo, manteniendo una estructura de capital óptima.

La Sociedad mantiene como política financiar sus actividades principalmente con capital propio sin recurrir a terceros. Su principal actividad consiste en invertir en los proyectos inmobiliarios desarrollados por empresas asociadas (Nota 6 sobre inversiones en asociadas), los cuales se encuentran en fase de desarrollo. Estos activos, a valor contable, son realizadas vía inversión en asociadas (M\$ 1.750.662) o vía financiamiento directo mediante créditos en UF, sin intereses (M\$ 3.966.108) 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\$ 70.103) que se presenta como pasivo no corriente. Asimismo, la Sociedad no tiene restricciones para la gestión de su patrimonio y tiene requerimientos indicados en Nota 14 de apoyo financiero de su empresa asociada Inversiones Lampa II S.A. hasta por un monto de 67.500 unidades de fomento.

e) 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

INVERNOVA S.A.
Estados financieros Intermedios
al 31 de marzo de 2015

primera categoría introducido por la Ley N° 20.780, deberán contabilizarse en el ejercicio 2014 contra patrimonio (resultados acumulados).

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 período terminado en las fechas que indica:

Conceptos	Del 01/01/2015 al 31/03/2015 M\$	Del 01/01/2014 al 31/03/2014 M\$
Gastos personal distribuidos desde la Matriz	5.931	6.855
Costos dieta del Directorio	369	352
Gastos generales	34.903	19.731
Total	41.203	26.938

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 los conceptos de gastos Generales.

INVERNOVA S.A.
Estados financieros Intermedios
al 31 de marzo de 2015

NOTA 13 GANANCIA POR ACCION

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

Ganancias (pérdidas) básicas por acción:	Unidad	31/03/2015	31/03/2014
Ganancia (pérdida) atribuible a los tenedores de instrumentos de participación en el patrimonio neto de la controladora	M\$	268.388	368.800
Resultado disponible para accionistas Comunes, básico	M\$	268.388	368.800
Promedio ponderado de número de acciones, Básico	Cantidad de acciones	714.876.101	714.876.101
Ganancia (pérdidas) básicas y diluidas por acción	\$	0,37	0,51

NOTA 14 CONTINGENCIAS Y RESTRICCIONES

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

- A- Que Invernova S.A. mantenga su actual participación en la propiedad de Inversiones Lampa II S.A., concurriendo con su voto favorable en las Juntas de Accionistas de ésta para que ella mantenga la propiedad de Inmobiliaria Lampa Oriente S.A., y no ceder ni transferir a título alguno su participación en dicha sociedad, sin autorización previa y escrita del Banco de Chile, mientras Inmobiliaria Lampa Oriente S.A. mantenga deudas con el Banco de Chile, o sus sucesores. En el evento que se produjere una infracción a la obligación antes indicada, Invernova S.A. se compromete, a sólo requerimiento del Banco de Chile o sus sucesores, a pagar la proporción de los créditos vigentes, correspondiente a la participación accionaria indirecta de Invernova S.A. en Inmobiliaria Lampa Oriente S.A.
- B- Del mismo modo mientras se encuentren vigentes los créditos, Invernova S.A. mantendrá una continua asesoría a Inmobiliaria Lampa Oriente S.A. en todos los aspectos administrativos, financieros, crediticios y técnicos, y especialmente velará por el cumplimiento de sus compromisos financieros.
- C- Invernova S.A. deberá votar favorablemente en las correspondientes instancias societarias de Inversiones Lampa II S.A., para que la empresa Inmobiliaria Lampa

INVERNOVA S.A.
Estados financieros Intermedios
al 31 de marzo de 2015

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.
- G- Así mismo Invernova S.A. manifiesta su compromiso irrevocable de proveer la prorrata de su participación indirecta en Inmobiliaria Lampa Oriente S.A., en una suma de hasta UF 450.000, a través de aportes de capital o préstamos subordinados, de manera de dar cabal y oportuno cumplimiento del pago del crédito indicado en la letra A) de la Comfort Letter. Para tales efectos, en caso de ser necesario, Invernova S.A. se obliga a concurrir con su voto favorable en las Junta de Accionistas de Inversiones Lampa II S.A. en que traten estas materias.

NOTA 15 CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS

A la fecha no existen cauciones obtenidas de terceros.

INVERNOVA S.A.
Estados financieros Intermedios
al 31 de marzo de 2015

NOTA 16 SANCIONES

Durante el período terminado al 31 de marzo 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 marzo de 2015 en cuentas por cobrar ascienden a M\$ 4.036.211, 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\$ 202

INVERNOVA S.A.
Estados financieros Intermedios
al 31 de marzo de 2015

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

En junta ordinaria de accionistas celebrada el 29 de abril de 2015, se acordó el reparto de dividendos de M\$ 250.207 para ser pagados el 13 de mayo de 2015.

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

FELIPE SILVA MENDEZ
GERENTE GENERAL

CARLOS SILVA SAN MARTIN
CONTADOR GENERAL