

INVERNOVA S.A.

Estados financieros intermedios

Al 30 de septiembre de 2016

CONTENIDO

Estado intermedio de situación financiera
Estado intermedio de resultados integrales
Estado intermedio de cambios en el patrimonio
Estado intermedio de flujos de efectivo
Notas a los estados financieros intermedios

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

INVERNOVA S.A.
Estados financieros intermedios
al 30 de septiembre de 2016

ESTADO INTERMEDIO DE SITUACION FINANCIERA

Al 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015
(Expresados en miles de pesos)

ACTIVOS

	Nota N°	30/09/2016 M\$ (no auditado)	31/12/2015 M\$
Activos Corrientes:			
Efectivo y equivalentes al efectivo	4	945.328	1.053.033
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes		1.524	1.252
Total Activos Corrientes		946.852	1.054.285
Activos No Corrientes:			
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corriente	5	3.602.178	3.774.853
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	6	2.403.082	2.135.618
Activos por impuestos diferidos	8	460.366	458.960
Total Activos No Corrientes		6.465.626	6.369.431
TOTAL ACTIVOS		7.412.478	7.423.716

PASIVO Y PATRIMONIO

	Nota N°	30/09/2016 M\$ (no auditado)	31/12/2015 M\$
Pasivos Corrientes:			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	9	8.925	7.789
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corriente	5	2.160	4.020
Pasivos por impuestos corrientes		13	13
Otros pasivos no financieros corrientes	9	98.882	293.384
Total Pasivos Corrientes		109.980	305.206
Pasivos No Corrientes:			
Otras provisiones, no corrientes	10	1.740.801	1.777.437
Total Pasivos No Corrientes		1.740.801	1.777.437
Patrimonio:			
Capital emitido	11	2.662.368	2.662.368
Otras reservas	11	958.979	958.979
Ganancias acumuladas		1.940.350	1.719.726
Total Patrimonio		5.561.697	5.341.073
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		7.412.478	7.423.716

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

INVERNOVA S.A.
Estados financieros intermedios
al 30 de septiembre de 2016

ESTADO INTERMEDIO DE RESULTADOS INTEGRALES
Por los períodos de tres y nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2016 y 2015
(Expresados en miles de pesos)

	Nota	01/01/2016 30/09/2016 M\$ (no auditado)	01/01/2015 30/09/2015 M\$ (no auditado)	01/07/2016 30/09/2016 M\$ (no auditado)	01/07/2015 30/09/2015 M\$ (no auditado)
	N°				
Ganancia (pérdida)					
Ingresos	10	36.636	177.303	17.648	21.636
Gastos de administración	12	(100.142)	(101.699)	(36.919)	(35.590)
Ingresos financieros		25.645	24.267	7.029	8.964
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	6	265.015	648.114	169.442	(67.524)
Resultado por unidades de reajuste		89.449	113.480	25.922	55.985
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		316.603	861.465	183.122	(16.529)
Ingreso por impuestos a las ganancias	8	1.406	67.028	14.454	31.946
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas		318.009	928.493	197.576	15.417
Ganancia (pérdida)		318.009	928.493	197.576	15.417
Ganancia (pérdida), atribuible a					
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora		318.009	928.493	197.576	15.417
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras		-	-	-	-
Ganancia (pérdida)		318.009	928.493	197.576	15.417
Ganancia por acción:					
Ganancia por acción básica					
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas		0,44	1,30	0,27	0,02
Ganancia (pérdidas por acción básica en operaciones discontinuadas		-	-	-	-
Ganancia (pérdida) por acción básica	13	0,44	1,30	0,27	0,02
Ganancias por acción diluidas					
Ganancias (pérdida) diluida por acción procedente de operaciones continuadas		0,00	0,00	0,00	0,00
Ganancias (pérdida) diluida por acción procedentes de operaciones discontinuadas		0,00	0,00	0,00	0,00
Ganancias (pérdida) diluida por acción	13	0,00	0,00	0,00	0,00

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

INVERNOVA S.A.
Estados financieros intermedios
al 30 de septiembre de 2016

ESTADO INTERMEDIO DE RESULTADOS INTEGRALES
Por los períodos de tres y nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2016 y 2015
(Expresados en miles de pesos)

	Por el período comprendido entre el			
	01/01/2016 30/09/2016 M\$ (no auditado)	01/01/2015 30/09/2015 M\$ (no auditado)	01/07/2016 30/09/2016 M\$ (no auditado)	01/07/2015 30/09/2015 M\$ (no auditado)
Estado de Resultado Integral				
Ganancia (pérdida)	318.009	928.493	197.576	15.417
Diferencias de cambio por conversión	-	-	-	-
Coberturas de flujo de efectivo	-	-	-	-
Impuesto a las ganancias relacionado con coberturas de flujo de efectivo	-	-	-	-
Resultado Integral total	318.009	928.493	197.576	15.417
Resultado Integral atribuible a:				
Resultado Integral atribuible a los propietarios de la controladora	318.009	928.493	197.576	15.417
Resultado Integral atribuible a participaciones no controladoras	-	-	-	-
Resultado Integral total	318.009	928.493	197.576	15.417

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

INVERNOVA S.A.
Estados financieros intermedios
al 30 de septiembre de 2016

ESTADO INTERMEDIO DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO
Por los períodos de tres y nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2016 y 2015
(Expresados en miles de pesos)

	Nota	01/01/2016 30/09/2016 M\$ No auditado	01/01/2015 30/09/2015 M\$ No auditado
	N°		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación			
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(99.925)	(99.243)
Intereses recibidos		25.645	24.270
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de operación		(74.280)	(74.973)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión			
Préstamos a entidades relacionadas	5	(15.681)	-
Cobros a entidades relacionadas	5	275.355	511.762
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de inversión		259.674	511.762
Flujos de efectivo utilizados en actividades de financiación			
Pago de dividendos	5	(293.099)	(250.207)
Flujos de efectivo netos utilizados de actividades de financiación		(293.099)	(250.207)
(Disminución) aumento en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio		(107.705)	186.582
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo		-	-
Disminución neta de efectivo y equivalentes al efectivo		(107.705)	186.582
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período		1.053.033	876.404
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	4	945.328	1.062.986

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

INVERNOVA S.A.
Estados financieros intermedios
al 30 de septiembre de 2016

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

Por el período terminado al 30/09/2016:

	Capital emitido M\$ Nota 11	Otras reservas M\$ Nota 11	Ganancias (pérdidas) acumuladas M\$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora M\$	Participaciones no controladoras M\$	Patrimonio total M\$
Saldo Inicial al 01/01/2016	2.662.368	958.979	1.719.726	5.341.073	-	5.341.073
Ganancia	-	-	318.009	318.009	-	318.009
Dividendos	-	-	(97.385)	(97.385)	-	(97.385)
Saldo Final al 30/09/2016 (no auditado)	2.662.368	958.979	1.940.350	5.561.697	-	5.561.697

Por el período terminado al 30/09/2015:

	Capital emitido M\$ Nota 11	Otras reservas M\$ Nota 11	Ganancias (pérdidas) acumuladas M\$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora M\$	Participaciones no controladoras M\$	Patrimonio total M\$
Saldo Inicial al 01/01/2015	2.662.368	958.979	1.042.037	4.663.384	-	4.663.384
Ganancia	-	-	928.493	928.493	-	928.493
Dividendos	-	-	(280.130)	(280.130)	-	(280.130)
Saldo Final al 30/09/2015 (no auditado)	2.662.368	958.979	1.690.400	5.311.747	-	5.311.747

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

INVERNOVA S.A.
Notas a los estados financieros intermedios
al 30 de septiembre de 2016
(no auditado)

NOTA 1 ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD

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

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

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

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

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

Actualmente la Sociedad tiene inversiones y aportes en asociadas, a través de las cuales participa en el Proyecto Inmobiliario denominado Lampa Oriente, 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 intermedios se detallan a continuación. Estas políticas han sido aplicadas uniformemente en todos los períodos presentados.

(b) Período contable

Los presentes estados financieros intermedios cubren los siguientes periodos:

- Estados intermedios de Situación Financiera, al 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015.
- Estados intermedios de Resultados Integrales, correspondiente al período de tres y nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2016 y 2015.
- Estados intermedios de Cambios en el Patrimonio, correspondiente al período de tres y nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2016 y 2015.
- Estados intermedios de Flujos de Efectivo, correspondiente al período de tres y nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2016 y 2015.

INVERNOVA S.A.
Notas a los estados financieros intermedios
al 30 de septiembre de 2016
(no auditado)

(c) Bases de preparación

Los presentes estados financieros intermedios de Invernova S.A. corresponden al periodo terminado al 30 de septiembre de 2016 y han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board ("IASB").

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

La preparación de los estados financieros intermedios 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 intermedios que impliquen un mayor grado de juicio o complejidad o áreas donde las hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros intermedios.

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

(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 Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board ("IASB").

Los presentes estados financieros intermedios fueron aprobados por el Directorio de la Sociedad el 23 de noviembre de 2016.

(f) Nuevas normas e interpretaciones emitidas y no vigentes

i. Normas, interpretaciones y enmiendas obligatorias por primera vez para los ejercicios financieros iniciados el 1 de enero de 2016.

Normas e interpretaciones

NIIF 14 "Cuentas regulatorias diferidas" – 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

INVERNOVA S.A.
Notas a los estados financieros intermedios
al 30 de septiembre de 2016
(no auditado)

adoptantes por primera vez de las NIIF.

Enmiendas y mejoras

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.

Enmienda a NIC 16 “Propiedad, planta y equipo” y NIC 38 “Activos intangibles”, sobre depreciación y amortización – Publicada en mayo 2014. Clarifica que los ingresos son en general una base inapropiada para medir el consumo de los beneficios económicos que están incorporados en activo intangible o u elemento de propiedad, planta y equipo y, por lo tanto, existe una presunción refutable de que un método de depreciación o amortización, basada en los ingresos, no es apropiada.

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” (por ejemplo vides, árboles frutales, etc.). 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.

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

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.

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).

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.

INVERNOVA S.A.
Notas a los estados financieros intermedios
al 30 de septiembre de 2016
(no auditado)

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

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

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 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, cuya aplicación aún no es obligatoria, para las cuales no se ha efectuado adopción anticipada.

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

INVERNOVA S.A.
Notas a los estados financieros intermedios
al 30 de septiembre de 2016
(no auditado)

<i>NIIF 15 “Ingresos procedentes de contratos con clientes”</i> – Publicada en mayo 2014. Establece los principios que una entidad debe aplicar para la presentación de información útil a los usuarios de los estados financieros en relación a la naturaleza, monto, oportunidad e incertidumbre de los ingresos y los flujos de efectivo procedentes de los contratos con los clientes. Para ello el principio básico es que una entidad reconocerá los ingresos que representen la transferencia de bienes o servicios prometidos a los clientes en un monto que refleje la contraprestación a la cual la entidad espera tener derecho a cambio de esos bienes o servicios. Su aplicación reemplaza a la NIC 11 Contratos de Construcción; NIC 18 Ingresos ordinarios; CINIIF 13 Programas de fidelización de clientes; CINIIF 15 Acuerdos para la construcción de bienes inmuebles; CINIIF 18 Transferencias de activos procedentes de clientes; y SIC-31 Ingresos-Permutas de Servicios de Publicidad. Se permite su aplicación anticipada.	01/01/2018
<i>NIIF 16 “Arrendamientos”</i> – Publicada en enero de 2016 establece el principio para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de arrendamientos. NIIF 16 sustituye a la NIC 17 actual e introduce un único modelo de contabilidad arrendatario y requiere un arrendatario reconocer los activos y pasivos de todos los contratos de arrendamiento con un plazo de más de 12 meses, a menos que el activo subyacente sea de bajo valor. El objetivo es asegurar que los arrendatarios y arrendadores proporcionan relevante la información de una forma que represente fielmente las transacciones. NIIF 16 es efectiva para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero 2019, su aplicación anticipada está permitida para las entidades que aplican las NIIF 15 o antes de la fecha de la aplicación inicial de la NIIF 16.	01/01/2019
Enmiendas y mejoras	
Enmienda a NIC 7 “<i>Estado de Flujo de Efectivo</i>”. Publicada en febrero de 2016. La enmienda introduce una revelación adicional que permite a los usuarios de los estados financieros evaluar los cambios en las obligaciones provenientes de las actividades financieras.	Obligatoria para ejercicios iniciados a partir de 01/01/2017
Enmienda a NIC 12 “<i>Impuesto a las ganancias</i>”. Publicada en febrero de 2016. La enmienda clarifica cómo contabilizar los activos por impuestos diferidos en relación con los instrumentos de deuda valorizados a su valor razonable.	01/01/2017
Enmienda a NIIF 2 “<i>Pagos Basados en acciones</i>”. Publicada en Junio 2016. La enmienda clarifica la medición de los pagos basados en acciones liquidados en efectivo y la contabilización de modificaciones que cambian dichos pagos a liquidación con instrumentos de patrimonio. Adicionalmente, introduce una excepción a los principios de NIIF 2 que requerirá el tratamiento de los premios como si fuera todo liquidación como un instrumento de patrimonio, cuando el empleador es obligado a retener el impuesto relacionado con los pagos basados en acciones.	01/01/2018
Enmienda a NIIF 15 “<i>Ingresos procedentes de contratos con clientes</i>”. Publicada en abril 2016. La enmienda introduce aclaraciones a la guía para la identificación de obligaciones de desempeño en los contratos con clientes, contabilización de licencias de propiedad intelectual y la evaluación de principal versus agente (presentación bruta versus neta del ingreso). Incluye nuevos y modificados ejemplos ilustrativos como guía, así como ejemplos prácticos relacionados con la transición a la nueva norma de ingresos.	01/01/2018

INVERNOVA S.A.

Notas a los estados financieros intermedios al 30 de septiembre de 2016 (no auditado)

Enmienda a NIIF 4 “Contratos de Seguro”, con respecto a la aplicación de la NIIF 9 “Instrumentos Financieros”. Publicada en septiembre 2016. La enmienda introduce dos enfoques: (1) enfoque de superposición, que da a todas las compañías que emiten contratos de seguros la opción de reconocer en otro resultado integral, en lugar de pérdidas y ganancias, la volatilidad que podría surgir cuando se aplica la NIIF 9 antes que la nueva norma de contratos de seguros) y (2) exención temporal de NIIF 9, que permite a las compañías cuyas actividades son predominantemente relacionadas a los seguros, aplicar opcionalmente una exención temporal de la NIIF 9 hasta el año 2021, continuando hasta entonces con la aplicación de NIC 39.	01/01/2018
---	------------

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

La Administración de la Sociedad estima que la adopción de las normas, interpretaciones y enmiendas antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros intermedios 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 intermedios se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera (“moneda funcional”). Los estados financieros intermedios se presentan en pesos chilenos, que es la moneda funcional de la Sociedad.

(b) Información por segmentos

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

(c) Activos financieros

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

i. Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

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

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

ii. Cuentas por cobrar

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

Las cuentas por cobrar incluyen las empresas relacionadas.

INVERNOVA S.A.
Notas a los estados financieros intermedios
al 30 de septiembre de 2016
(no auditado)

(d) Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

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

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

(e) Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja y/o banco, los depósitos a plazo y pactos que son a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos y de los que se puede disponer libremente. En el balance de situación, 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 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.
Notas a los estados financieros intermedios
al 30 de septiembre de 2016
(no auditado)

(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 Ordinaria de Accionistas.

NOTA 4 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

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

Clases de Efectivo y Efectivo Equivalente	30/09/2016 M\$ (no auditado)	31/12/2015 M\$
SalDOS en Bancos	8.968	18.056
Pactos con compromiso de retroventa	528.492	462.700
Depósitos a plazo	407.868	572.277
Efectivo y equivalentes al efectivo	945.328	1.053.033

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

Conceptos	30/09/2016 M\$ (no auditado)	31/12/2015 M\$
Monto del efectivo y equivalente al efectivo \$ Chilenos	945.328	1.053.033
Total de efectivo y equivalente al Efectivo	945.328	1.053.033

Los valores de fácil liquidación son los siguientes:

Depósitos a plazo	30/09/2016 M\$ (no auditado)	31/12/2015 M\$
RUT	Institución	
97.004.000-5	Banco Chile	572.277
Total depósitos a plazo	407.868	572.277

Pactos con compromiso de retroventa	30/09/2016 M\$ (no auditado)	31/12/2015 M\$
RUT	Institución	
96.772.490-4	Consorcio Corredores de Bolsa S.A.	462.700

El valor libro de los depósitos a plazo y los valores negociables con compromiso de retroventa al 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015, es una aproximación equivalente de su valor razonable.

INVERNOVA S.A.
Notas a los estados financieros intermedios
al 30 de septiembre de 2016
(no auditado)

NOTA 5 - SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

En el largo plazo, al 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015, 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
			30/09/2016 M\$ (no auditado)	31/12/2015 M\$	
96.788.890-7	Inmobiliaria e Inversiones Lampa S.A.	Asociada o Coligada	29.338	29.377	Sin vencimiento
76.037.163-7	Inveriones Lampa II S.A.	Asociada o Coligada	3.572.840	3.745.476	Sin vencimiento
Totales Cuentas por cobrar			3.602.178	3.774.853	

La Sociedad mantiene una cuenta por cobrar a Inmobiliaria e Inversiones Lampa S.A. por la suma de M\$ 106.208 (M\$ 103.797 en 2015) la cual se encuentra neta de la provisión de patrimonio negativo que tiene esa Sociedad, en M\$ 76.870 y M\$ 74.420, respectivamente en cada período/ejercicio.

b) Cuentas por pagar a entidades relacionadas corrientes:

RUT	Sociedad	Naturaleza de la relación	Saldos Pendientes		Plazos de la Transacción
			30/09/2016 M\$ (no auditado)	31/12/2015 M\$	
96816350-7	P&S S.A.	Matriz	2.160	4.020	Sin vencimiento
Totales Cuentas por pagar			2.160	4.020	

c) Transacciones más significativas y sus efectos en resultados:

Los efectos en el estado de resultados de las transacciones con entidades relacionadas son los siguientes:

RUT	Sociedad	Naturaleza de la relación	Detalle de transacciones	Transacciones		Efecto en resultados	
				30/09/2016 M\$	30/09/2015 M\$	30/09/2016 M\$	30/09/2015 M\$
96.816.350-7	P&S S.A.	Matriz	Reconocimiento de gastos	(18.932)	(18.319)	(18.932)	(18.319)
99.559.450-1	El Bosque S.A.	Relación indirecta	Servicios recibidos	(35.052)	(33.600)	(35.052)	(33.600)
96.788.890-7	Inmobiliaria e Inversiones Lampa S.A.	Asociada o Coligada	Reajuste Inversiones Lampa	2.411	2.915	2.411	2.915
96.772.490-4	Consorcio Corredores de Bolsa S.A.	Relacionada indirecta	(Rescate) colocación de inversiones	65.791	76.722	13.094	11.467
76.037.163-7	Inversiones Lampa II S.A. (*)	Asociada o Coligada	Reajuste Lampa II	87.038	110.867	87.038	110.867
			Traspaso de fondos recibidos (efectuados)	259.674	511.762	-	-

(*) 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.
Notas a los estados financieros intermedios
al 30 de septiembre de 2016
(no auditado)

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

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

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

a) Inmobiliaria e Inversiones Lampa S.A.

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

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.

Invernova S.A. reconoció a través de la coligada Inmobiliaria e Inversiones Lampa S.A. un resultado no realizado de \$2.401 millones. Al 30 de septiembre de 2016, el saldo pendiente del resultado no realizado asciende a \$ 1.741 millones (MM\$ 1.777 al 31 de diciembre de 2015).

Al 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015, 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\$ 76.870 (M\$ 74.420 en 2015).

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

Los activos y pasivos	30/09/2016 (no auditado)		31/12/2015	
	Activos M\$	Pasivos M\$	Activos M\$	Pasivos M\$
Corriente	50	-	180	-
No corriente	97.743	354.028	97.743	345.993
Total	97.793	354.028	97.923	345.993

INVERNOVA S.A.
Notas a los estados financieros intermedios
al 30 de septiembre de 2016
(no auditado)

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

Ingresos y gastos ordinarios	30/09/2016 (no auditado)	30/09/2015 (no auditado)
	M\$	M\$
Ingresos ordinarios	-	4
Gastos ordinarios	(8.166)	(11.325)
Resultado del período de la asociada	(8.166)	(11.321)

b) Inversiones Lampa II S.A.

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

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

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.

Al 30 de septiembre de 2016, Inmobiliaria Lampa Oriente S.A. acumula la enajenación de un 27,5% del predio señalado, quedando un resultado no realizado ascendente a M\$ 1.740.801, que se presenta en el rubro de provisiones no corrientes. Posteriormente, cuando Inmobiliaria Lampa Oriente S.A. venda el saldo de estos terrenos a terceros (en lotes o en viviendas), Inversiones Lampa II S.A., seguirá reconociendo el resultado. Posteriormente, Invernova S.A. "realizará" la proporción del resultado provisionado que corresponda.

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

Los activos y pasivos	30/09/2016 (no auditado)		31/12/2015	
	Activos M\$	Pasivos M\$	Activos M\$	Pasivos M\$
Corriente	41.654	-	30.691	-
No corriente	19.877.487	11.908.865	19.572.371	12.484.337
Total	19.919.141	11.908.865	19.603.062	12.484.337

INVERNOVA S.A.
Notas a los estados financieros intermedios
al 30 de septiembre de 2016
(no auditado)

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

Ingresos y gastos ordinarios	30/09/2016 (no auditado)	30/09/2015 (no auditado)
	M\$	M\$
Ingresos ordinarios	922.611	2.199.522
Gastos ordinarios	(31.061)	(27.824)
Resultado del período de la asociada	891.550	2.171.698

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

b.1.1) Constructora Lampa Oriente S.A.

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

Los activos y pasivos	30/09/2016 (no auditado)		31/12/2015	
	Activos M\$	Pasivos M\$	Activos M\$	Pasivos M\$
Corriente	3.055.213	2.815.721	5.034.245	4.762.125
No corriente	1.032.183	178.197	1.139.557	281.201
Total	4.087.396	2.993.918	6.173.802	5.043.326

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

Ingresos y gastos ordinarios	30/09/2016 (no auditado)	30/09/2015 (no auditado)
	M\$	M\$
Ingresos ordinarios	6.323.330	7.013.135
Gastos ordinarios	(5.845.980)	(6.578.536)
Resultado del período de la asociada	477.350	434.599

b.1.2) Inmobiliaria Lampa Oriente S.A.

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

Los activos y pasivos	30/09/2016 (no auditado)		31/12/2015	
	Activos M\$	Pasivos M\$	Activos M\$	Pasivos M\$
Corriente	41.529.180	36.044.208	44.129.775	38.748.883
No corriente	37.627.710	29.210.389	36.821.626	29.666.952
Total	79.156.890	65.254.597	80.951.401	68.415.835

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

Ingresos y gastos ordinarios	30/09/2016 (no auditado)	30/09/2015 (no auditado)
	M\$	M\$
Ingresos ordinarios	16.207.077	2.199.522
Gastos ordinarios	(14.840.350)	(27.824)
Resultado del período de la asociada	1.366.727	2.171.698

INVERNOVA S.A.
Notas a los estados financieros intermedios
al 30 de septiembre de 2016
(no auditado)

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

30/09/2016 (no auditado)

RUT	Nombre	País	Moneda funcional	% de control	Patrimonio sociedades M\$	Resultado del período M\$	Valor patrimonial M\$	Resultado devengado M\$	Obligación con terceros M\$	Valor contable de la inversión M\$
96.788.890-7	Inmobiliaria e Inversiones Lampa S.A. (a)	Chile	\$	30,00% Directo	(256.235)	(8.166)	(76.870)	(2.451)	(76.870)	-
76.037.163-7	Inversiones Lampa II S.A.	Chile	\$	30,00% Directo	8.010.276	891.550	2.403.082	267.466	-	2.403.082
96.584.980-7	Inmobiliaria Lampa Oriente S.A. (b)	Chile	\$	15% Indirecto	13.902.293	1.366.727				
76.006.938-8	Constructora Lampa Oriente S.A. (b)	Chile	\$	15% Indirecto	1.093.478	477.350				
							TOTALES	265.015	(76.870)	2.403.082

NOTA:

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

INVERNOVA S.A.
Notas a los estados financieros intermedios
al 30 de septiembre de 2016
(no auditado)

31/12/2015

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

NOTA:

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

INVERNOVA S.A.
Notas a los estados financieros intermedios
al 30 de septiembre de 2016
(no auditado)

NOTA 7 - DIRECTORIO DE LA SOCIEDAD

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

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

Nombre Director	Cargo	30/09/2016 M\$ (no auditado)	30/09/2015 M\$ (no auditado)
José Ignacio Hurtado Vicuña	Presidente	233	223
Cristian Cox Vial	Director	233	223
Pedro Hurtado Vicuña	Director	233	223
Patricio Parodi Gil	Director	233	223
Nicolás Hurtado Vicuña	Director	233	223

NOTA 8 - IMPUESTOS

Impuesto Renta:

En el período terminado al 30 de septiembre de 2016, se procedió a calcular y contabilizar la renta líquida imponible con una tasa del 24% para el ejercicio comercial 2016, 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, al aplicar el "Sistema de Tributación Parcialmente Integrado". La Ley previamente referida establece que siendo Invernova S.A. una sociedad por acciones, se le aplica como regla general el "Sistema de Tributación Parcialmente Integrado".

Impuesto Diferido:

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

a) Activos por impuestos diferidos:

Los activos por impuestos diferidos al 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015 se refieren a los siguientes conceptos:

Conceptos	30/09/2016 M\$ (no auditado)	31/12/2015 M\$
Pérdidas tributarias	460.365	458.960
Total	460.365	458.960

INVERNOVA S.A.
Notas a los estados financieros intermedios
al 30 de septiembre de 2016
(no auditado)

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

Conceptos	30/09/2016 M\$ (no auditado)	31/12/2015 M\$
Activos por impuestos diferidos, saldo inicial	458.960	376.953
Aumento (disminución) de activos impuestos diferidos en el período/ejercicio	1.406	82.007
Activos por impuestos diferidos, saldo final	460.366	458.960

b) Pasivos por impuestos diferidos:

La Sociedad no tiene pasivos por impuestos diferidos.

c) Efectos en resultados por impuesto a las ganancias:

Los efectos al 30 de septiembre de 2016 y 2015, en el estado de resultados por función el gasto por impuesto a las ganancias es:

Conceptos	Del 01/01/2016 al 30/09/2016 M\$ (no auditado)	Del 01/01/2015 al 30/09/2015 M\$ (no auditado)
Impuestos diferidos:		
Impuesto diferido neto por perdidas tributarias	1.406	65.901
Reverso de provisión de impuestos	-	1.127
(Gasto) Abono a resultados por impuesto a las ganancias	1.406	67.028

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

d) Conciliación de resultado contable con resultado tributario:

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

Conceptos	30/09/2016 M\$ (no auditado)		30/09/2015 M\$ (no auditado)	
	Tasa Impuesto %	Monto M\$	Tasa Impuesto %	Monto M\$
Utilidad (pérdida) antes de Impuesto		316.604		861.466
Impuesto a la tasa impositiva vigente	(24,0)%	(75.985)	(22,5)%	(193.830)
Diferencia entre gastos(financieros y tributarios	(3,5)%	(11.066)	(1,5)%	(13.239)
Ingresos deducidos de la renta líquida	27,9%	88.457	32,2%	277.339
Otros	-	-	(0,4)%	(3.242)
Total	0,4%	1.406	7,8%	67.028

INVERNOVA S.A.
Notas a los estados financieros intermedios
al 30 de septiembre de 2016
(no auditado)

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

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

30/09/2016 (no auditado)		Importes de clase de pasivo expuesto al riesgo de liquidez				Tipo de amortización
Tipo acreedor	Moneda	hasta un mes M\$	dos a tres meses M\$	Cuatro a doce meses M\$	Total M\$	
Honorarios por pagar	UF	-	8.925	-	8.925	Mensual
Total		-	8.925	-	8.925	

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

b) Otros pasivos no financieros corrientes:

Conceptos	30/09/2016 M\$ (no auditado)	31/12/2015 M\$
Dividendos por pagar	3.479	2.268
Dividendos mínimos provisionados año 2015	-	291.116
Dividendos mínimos provisionados año 2016	95.403	-
Total	98.882	293.384

NOTA 10 - OTRAS PROVISIONES NO CORRIENTES

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

Conceptos	30/09/2016 M\$ (no auditado)	31/12/2015 M\$
Saldo original de la Utilidad no realizada (Nota 6 b)	2.401.464	2.401.464
Ingreso por realización de utilidad ejercicio 2014	(441.854)	(441.854)
Ingreso por realización de utilidad ejercicio 2015	(182.173)	(182.173)
Ingreso por realización de utilidad período 2016	(36.636)	-
Total	1.740.801	1.777.437

INVERNOVA S.A.
Notas a los estados financieros intermedios
al 30 de septiembre de 2016
(no auditado)

Durante el año 2016, la Sociedad asociada Inmobiliaria Lampa Oriente S.A. ha continuado el proceso de enajenación de la viviendas del proyecto Chicauma, acumulando a la fecha el 27,5 % (26,0 % al 31 de diciembre de 2015) 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\$ 36.636 correspondientes a ingresos por utilidad realizada en por el periodo terminado el 30 de septiembre de 2016 (M\$ 177.303 en el ejercicio 2015).

NOTA 11 - PATRIMONIO

a) Capital suscrito y pagado:

Al 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015 el capital autorizado de la Sociedad asciende a M\$ 2.662.368.

b) Número 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 28 de abril de 2016, 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\$ 2.403.082) o vía financiamiento directo mediante créditos en UF, sin intereses (M\$ 3.602.178) son permanentemente monitoreadas mediante la participación en el Directorio de esas sociedades.

Para efectos de gestión, la Sociedad considera como recursos propios el patrimonio contable al cierre de cada ejercicio y el saldo de la provisión de utilidad no realizada (M\$ 1.740.801) 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.

INVERNOVA S.A.
Notas a los estados financieros intermedios
al 30 de septiembre de 2016
(no auditado)

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.

NOTA 12 - GASTOS DE ADMINISTRACION

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

Conceptos	Del 01/01/2016 al 30/09/2016 M\$ (no auditado)	Del 01/01/2015 al 30/09/2015 M\$ (no auditado)	Del 01/07/2016 al 30/09/2016 M\$ (no auditado)	Del 01/07/2015 al 30/09/2015 M\$ (no auditado)
Gastos distribuidos desde la Matriz	18.933	18.316	6.321	6.476
Costos dieta del Directorio	1.166	1.115	392	376
Gastos generales	80.043	82.268	30.206	28.738
Total	100.142	101.699	36.919	35.590

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 en el concepto de gastos generales.

NOTA 13 - GANANCIA POR ACCION

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

Ganancias (pérdidas) básicas por acción:	Unidad	30/09/2016 (no auditado)	30/09/2015 (no auditado)
Ganancia (pérdida) atribuible a los tenedores de instrumentos de participación en el patrimonio neto de la controladora	M\$	318.009	928.493
Resultado disponible para accionistas Comunes, básico	M\$	318.009	928.423
Promedio ponderado de número de acciones, Básico	Cantidad de acciones	714.876.101	714.876.101
Ganancia (pérdidas) básicas y diluidas por acción	\$	0,4448	1,2988

NOTA 14 - CONTINGENCIAS Y RESTRICCIONES

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

INVERNOVA S.A.
Notas a los estados financieros intermedios
al 30 de septiembre de 2016
(no auditado)

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

NOTA 15 - CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS

A la fecha no existen cauciones obtenidas de terceros.

NOTA 16 - SANCIONES

Durante el ejercicio terminado al 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015, 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 30 de septiembre de 2016 en cuentas por cobrar ascienden a M\$ 3.602.178 (M\$ 3.774.853 al 31 de diciembre de 2015), 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\$ 180 afectando el resultado y el patrimonio

INVERNOVA S.A.
Notas a los estados financieros intermedios
al 30 de septiembre de 2016
(no auditado)

de la Sociedad. Como factor mitigante, la Sociedad mantiene relaciones estables de largo plazo con entidades financieras de prestigio y que permitirán esperar un cambio en el ciclo económico y además a la posibilidad de liquidar los inmuebles disponibles en las asociadas.

Riesgo de liquidez

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

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

Sensibilidad del riesgo:

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

NOTA 19 - HECHOS POSTERIORES

No ha habido hechos posteriores entre el 30 de septiembre de 2016 y la fecha de presentación de estos estados financieros, que pudieran afectar significativamente los mencionados estados financieros intermedios.

Felipe Silva Méndez
Gerente General

Carlos Silva San Martín
Contador General