

INVERNOVA S.A.
Estados Financieros Intermedios
Al 31 de marzo de 2014

INVERNOVA S. A.

ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
(Expresados en miles de pesos chilenos)
Correspondientes a los periodos terminados
al 31 de marzo de 2014 y 2013

El presente documento consta de:

Estado de situación financiera.
Estado de resultados integrales.
Estado de cambios en el patrimonio neto.
Estado de flujo de efectivo.
Notas a los estados financieros.

INVERNOVA S.A.
Estados Financieros Intermedios
Al 31 de marzo de 2014

ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA CLASIFICADO

Al 31 de marzo de 2014 y 31 de diciembre de 2013
(Expresados en Miles de pesos)

ACTIVOS

	Nota N°	31/03/2014 M\$	31/12/2013 M\$
Activos Corrientes:			
Efectivo y equivalentes al efectivo	4	1.066.885	1.096.838
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes		283	283
Total Activos Corrientes		1.067.168	1.097.121
Activos No Corrientes:			
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corriente	5	4.133.851	4.068.383
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	6	1.355.660	1.415.896
Activos por impuestos diferidos	8	254.183	245.515
Total Activos No Corrientes		5.743.694	5.729.794
TOTAL ACTIVOS		6.810.862	6.826.915

PASIVO Y PATRIMONIO NETO

	Nota N°	31/03/2014 M\$	31/12/2013 M\$
Pasivos Corrientes:			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	9	6.432	4.662
Pasivos por impuestos corrientes		12	12
Otros pasivos no financieros corrientes	9	418.669	310.199
Total Pasivos Corrientes		425.113	314.873
Pasivos No Corrientes:			
Otras provisiones a largo plazo	10	2.017.011	2.401.464
Total Pasivos No Corrientes		2.017.011	2.401.464
Patrimonio Neto:			
Capital emitido	11	2.662.368	2.662.368
Otras reservas	11	958.979	958.979
Ganancias (pérdidas) acumuladas		747.391	489.231
Total Patrimonio Neto		4.368.738	4.110.578
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		6.810.862	6.826.915

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 2014

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN

Por los periodos de tres meses terminados a 31 de marzo de 2014 y 2013
(Expresados en Miles de pesos)

	Nota N°	Por el período comprendido entre el	
		01/01/2014	01/01/2013
		31/03/2014	31/03/2013
		M\$	M\$
Ganancia (pérdida)			
Ingresos	10	384.453	-
Gastos de administración	12	(26.938)	(25.740)
Ingresos financieros		11.501	19.109
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	6	(61.644)	11.382
Resultado por unidades de reajuste		52.759	5.157
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		<u>360.131</u>	<u>9.908</u>
Gasto por impuestos a las ganancias	8	8.669	1.733
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas		<u>368.800</u>	<u>11.641</u>
Ganancia (pérdida)		<u>368.800</u>	<u>11.641</u>
Ganancia (pérdida), atribuible a			
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora		368.800	11.641
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras		-	-
Ganancia (pérdida)		<u>368.800</u>	<u>11.641</u>
Ganancia por acción:			
Ganancia por acción básica			
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas		0,00	0,00
Ganancia (pérdidas) por acción básica en operaciones discontinuadas		0,00	0,00
Ganancia (pérdida) por acción básica		<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Ganancias por acción diluidas			
Ganancias (pérdida) diluida por acción procedente de operaciones continuadas		0,00	0,00
Ganancias (pérdida) diluida por acción procedentes de operaciones discontinuadas		0,00	0,00
Ganancias (pérdida) diluida por acción		<u>0,00</u>	<u>0,00</u>

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 2014

	Por el período comprendido entre el	
	01/01/2014 31/03/2014	01/01/2013 31/03/2013
	M\$	M\$
Estado de Resultado Integral		
Ganancia (pérdida)	368.800	11.641
Diferencias de cambio por conversión	-	-
Coberturas de flujo de efectivo	-	-
impuesto a las ganancias relacionado con coberturas de flujo de efectivo	-	-
Resultado Integral total	368.800	11.641
 Resultado Integral atribuible a:		
Resultado Integral atribuible a los propietarios de la controladora	368.800	11.641
Resultado Integral atribuible a participaciones no controladoras	-	-
Resultado Integral total	368.800	11.641

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 2014

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Expresados en Miles de pesos)

Por el periodo terminado al 31/03/2013:

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

Por el periodo terminado al 31/03/2013:

	Capital emitido M\$ Nota 11	Otras reservas M\$ Nota 11	Ganancias (pérdidas) acumuladas M\$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora M\$	Participaciones no controladoras M\$	Patrimonio total M\$
Saldo Inicial Período anterior 01/01/2013	2.662.368	958.979	(224.131)	3.397.216	-	3.397.216
Ganancia (pérdida)	-	-	11.641	11.641	-	11.641
Saldo Final Período Anterior 31/03/2013	2.662.368	958.979	(212.490)	3.408.857	-	3.408.857

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 2014

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO DIRECTO
 Por los períodos de doce meses terminados a 31 de diciembre de 2013 y 2012
 (Expresados en Miles de pesos)

	Nota	01/01/2014	01/01/2013
	N°	31/03/2014	31/03/2013
		M\$	M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación			
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(27.329)	(30.880)
Intereses recibidos		11.501	19.110
		<u>(15.828)</u>	<u>(11.770)</u>
Flujos de efectivo netos (utilizados en) procedentes de actividades de operación			
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión			
Préstamos a entidades relacionadas	5	(14.125)	(184.761)
		<u>(14.125)</u>	<u>(184.761)</u>
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión			
Disminución en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio			
		<u>(29.953)</u>	<u>(196.531)</u>
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo			
		-	-
Disminución neta de efectivo y equivalentes al efectivo			
		<u>(29.953)</u>	<u>(196.531)</u>
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período			
		1.096.838	1.441.528
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período			
		<u><u>1.066.885</u></u>	<u><u>1.244.997</u></u>

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 2014

Índice de Notas

	<u>Página</u>
Nota 1 Actividad de la Sociedad	9
Nota 2 Bases de presentación y marco regulatorio	9
a) Comparación de la información	9
b) Periodo contable	9
c) Bases de preparación	10
d) Bases de presentación	10
e) Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas	11
f) Nuevas normas e interpretaciones emitidas y no vigentes	11
Nota 3 Resumen de principales políticas contables	15
a) Moneda funcional y presentación	15
b) Información por segmentos	15
c) Activos financieros	15
i) Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	15
ii) Cuentas por cobrar	15
d) Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes	16
e) Efectivo y equivalentes al efectivo	16
f) Capital social	16
g) Cuentas por pagar	16
h) Impuesto a la renta e impuestos diferidos	16
i) Reconocimiento de ingresos	17
j) Distribución de dividendos	17
Nota 4 Efectivo y equivalentes al efectivo	18
Nota 5 Saldos y transacciones con partes relacionadas	20
Nota 6 Inversiones en asociadas contabilizadas por el método de la participación	26
Nota 7 Directorio de la Sociedad	26
Nota 8 Impuestos diferidos	26
Nota 9 Cuentas por pagar comerciales y otros pasivos no financieros	28
Nota 10 Otras provisiones no corrientes	28

INVERNOVA S.A.
Estados Financieros Intermedios
Al 31 de marzo de 2014

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

INVERNOVA S.A.
Estados Financieros Intermedios
Al 31 de marzo de 2014

NOTA 1 ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD

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

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

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

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

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

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

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

NOTA 2 BASES DE PRESENTACIÓN Y MARCO REGULATORIO

(a) Comparación de la información

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

(b) Periodo contable

Los presentes estados financieros cubren los siguientes periodos:

- Estados de Situación Financiera al 31 de marzo de 2014 y 31 de diciembre de 2013.

INVERNOVA S.A.
Estados Financieros Intermedios
Al 31 de marzo de 2014

- Estados de Cambios en el Patrimonio Neto correspondiente al periodo de tres meses terminados al 31 de marzo de 2014 y 2013.
- Estados de Resultados Integrales correspondiente al periodo de tres meses terminados al 31 de marzo de 2014 y 2013.
- Estados de Flujos de Efectivo Directo correspondiente al periodo de tres meses terminados al 31 de marzo de 2014 y 2013.

(c) Bases de preparación

Los estados financieros de la Sociedad se presentan de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas sin restricciones ni reservas para su utilización en Chile y han sido aprobados por su Directorio. Los presentes estados financieros fueron aprobados por el directorio de la sociedad el 27 de mayo de 2014.

Los estados financieros se presentan en miles de pesos chilenos y se han preparado a partir de los registros contables de Invernova S.A., presentándose de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) aprobadas e impulsadas por la Superintendencia de Valores y Seguros, para ser adoptadas por las sociedades inscritas en el Registro de Valores, en oficio circular N° 368 del 16 de Octubre de 2006. De esta forma, los estados financieros, muestran el patrimonio y la situación financiera el cierre de cada ejercicio, así como los resultados de las operaciones, los cambios en el patrimonio y de los flujos de efectivo que se han producido en la Sociedad en los ejercicios terminados a dichas fechas.

(d) Bases de presentación

i. Asociadas

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

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

INVERNOVA S.A.
Estados Financieros Intermedios
Al 31 de marzo de 2014

asegurada, Invernova S.A. reconocerá pérdidas adicionales, pues se mantienen obligaciones implícitas en los proyectos de las asociadas.

(e) Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

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

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

(f) Nuevas normas e interpretaciones emitidas y no vigente

Las siguientes NIIF e interpretaciones CINIIF han sido emitidas, las cuales no son de aplicación obligatoria a la fecha de emisión de los presentes estados financieros:

Las siguientes normas, interpretaciones y enmiendas son obligatorias por primera vez para los ejercicios financieros iniciados el 1 de enero de 2014:

Normas e interpretaciones	Obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
<i>NIIF 32, Instrumentos Financieros: Presentación – Aclaración de requerimientos para el neteo de activos y pasivos financieros.</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2014. Permite aplicación anticipada.
Modifica los requerimientos de contabilización y revelación relacionados con el neteo de activos y pasivos financieros. Específicamente, aclara el significado de “en la actualidad tiene el derecho legalmente ejecutable de neteo” y “realización simultánea”.	
<i>Entidades de Inversión – Modificaciones a NIIF 10, Estados Financieros Consolidados; NIIF 12 Revelaciones de Participaciones en Otras Entidades y NIC 27 Estados Financieros Separados.</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2014. Permite aplicación anticipada.
Proporciona una excepción para la consolidación de filiales bajo NIIF 10 Estados Financieros Consolidados para entidades que cumplan la definición de “entidad de inversión”, tales como ciertos fondos de inversión. En su lugar, tales entidades medirán sus inversiones en filiales a valor razonable a través de resultados en conformidad con NIIF 9 Instrumentos Financieros o NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición. Las modificaciones también exigen revelación adicional con respecto a si la entidad es considerada una entidad de inversión, detalles de las filiales no consolidadas de la entidad, y la naturaleza de la relación y ciertas transacciones entre la entidad de inversión y sus filiales. Por otra parte, las modificaciones exigen a una entidad de inversión contabilizar su inversión en una filial de la misma manera en sus estados financieros consolidados como en sus estados financieros individuales (o sólo proporcionar estados financieros individuales si todas las filiales son no consolidadas).	

INVERNOVA S.A.
Estados Financieros Intermedios
Al 31 de marzo de 2014

Modificaciones a NIC 36 – Revelaciones del Importe Recuperable para Activos No Financieros.

Con la publicación de la NIIF 13 “Mediciones del Valor Razonable”, se modificaron algunos requerimientos de revelación en NIC 36 Deterioro de Activos con respecto a la medición del importe recuperable de cada unidad generadora de efectivo (grupo de unidades) para las cuales el importe en libros de la plusvalía o activos intangibles con vida útil indefinida asignados a esa unidad (o grupo de unidades) es significativo comparado con el importe en libros total de la plusvalía o activos intangibles con vida útil indefinida de la entidad. Las modificaciones exigen que una entidad revele el importe recuperable de un activo individual (incluyendo la plusvalía) o una entidad generadora de efectivo para la cual la entidad ha reconocido o revertido un deterioro durante el periodo de reporte. Una entidad debe revelar información adicional acerca del valor razonable menos costos de venta de un activo individual, incluyendo la plusvalía, o una unidad generadora de efectivo para la cual la entidad ha reconocido o revertido una pérdida por deterioro durante el periodo de reporte, incluyendo: (i) las técnicas de la jerarquía de valor razonable (de NIIF 13) dentro de la cual está categorizada la medición del valor razonable; (ii) las técnicas de valuación utilizadas para medir el valor razonable menos costos de ventas; (iii) los supuestos claves utilizados en la medición del valor razonable categorizado dentro de “Nivel 2” y “Nivel 3” de la jerarquía de valor razonable. Además, una entidad debe revelar la tasa de descuento utilizada cuando una entidad ha reconocido o revertido una pérdida por deterioro durante el periodo de reporte y el importe recuperable está basado en el valor razonable menos los costos de venta determinado usando una técnica de valuación del valor presente. Las modificaciones deben ser aplicadas retrospectivamente.

Periodos anuales
iniciados en o
después del 1
de enero de 2014.
Permite aplicación
anticipada

CINIIF 21, Gravámenes.

Esta nueva interpretación proporciona guías sobre cuando reconocer un pasivo por un gravamen impuesto por un gobierno, tanto para gravámenes que se contabilizan de acuerdo con NIC 37 Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes y para aquellos cuya oportunidad e importe del gravamen es cierto. Esta interpretación define un gravamen como “un flujo de salida de recursos que involucran beneficios económicos futuros que son impuestos por gobiernos sobre las entidades en conformidad con la legislación”. Los impuestos dentro del alcance de NIC 12 Impuesto a las Ganancias son excluidos del alcance así como también las multas y sanciones. Los pagos a los gobiernos por servicios o la adquisición de un activo bajo un acuerdo contractual también quedan fuera del alcance. Es decir, el gravamen debe ser una transferencia no recíproca a un gobierno cuando la entidad que paga el gravamen no recibe bienes o servicios específicos a cambio. Para propósitos de la interpretación, un “gobierno” se define en conformidad con NIC 20 Contabilización de las Subvenciones de Gobierno y Revelaciones de Asistencia Gubernamental. Cuando una entidad actúa como un agente de un gobierno para cobrar un gravamen, los flujos de caja cobrados de la agencia están fuera del alcance de la Interpretación. La Interpretación identifica el evento que da origen a la obligación para el reconocimiento de un pasivo como la actividad que gatilla el pago del gravamen en conformidad con la legislación pertinente. La interpretación entrega guías sobre el reconocimiento de un pasivo para pagar gravámenes: (i) el pasivo se reconoce progresivamente si el evento que da origen a la obligación ocurre durante un periodo de tiempo; (ii) si una obligación se gatilla al alcanzar un umbral mínimo, el pasivo se reconoce cuando el umbral mínimo es alcanzado.

Períodos anuales
iniciales en o
después del 1
de enero de 2014.

INVERNOVA S.A.
Estados Financieros Intermedios
Al 31 de marzo de 2014

Modificaciones a NIIF 39 – Novación de Derivados y Continuación de Cobertura

Esta modificación permite la continuidad de la contabilidad de cobertura (bajo NIC 39 y el próximo capítulo sobre contabilidad de cobertura en NIIF 9) cuando un derivado es novado a una contraparte central y se cumplen ciertas condiciones. Una novación indica un evento donde las partes originales a un derivado acuerdan que una o más contrapartes de compensación reemplazan a su contraparte original para convertirse en la nueva contraparte para cada una de las partes. Para aplicar las modificaciones y continuar con contabilidad de cobertura, la novación a una parte central debe ocurrir como consecuencia de una ley o regulación o la introducción de leyes o regulaciones.

Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2014. Se permite la aplicación anticipada.

NIC 19, Beneficios a los empleados – Planes de beneficio definido: Contribuciones de Empleados

Las modificaciones permiten que las contribuciones que son independientes del número de años de servicio para ser reconocidos como una reducción en el costo por servicio en el periodo en el cual el servicio es prestado, en lugar de asignar las contribuciones a los periodos de servicio. Otras contribuciones de empleados o terceros se requiere que sean atribuidas a los periodos de servicio ya sea usando la fórmula de contribución del plan o sobre una base lineal.

Períodos anuales iniciados en o después del 1 de julio de 2014.

Mejoras Anuales Ciclo 2010 – 2012 mejoras a seis NIIF

NIIF 2 Pagos basados en acciones. Definición de condición de consolidación (irrevocabilidad).
NIIF 3 Combinación de Negocios. Contabilización de consideraciones contingentes en una combinación de negocio.
NIIF 8 Segmentos de Operación. Agregación de Segmentos de Operación.
NIIF 13 Medición de Valor Razonable. Cuentas por cobrar y por pagar de corto plazo.
NIC 16 Propiedad, Planta y Equipo, NIC 38 Activos Intangibles. Método de revaluación: re-expreción proporcional de la depreciación/amortización acumulada.
NIC 24 Revelaciones de Partes relacionadas. Personal Clave de la Administración.

Períodos anuales iniciados en o después del 1 de julio de 2014.

INVERNOVA S.A.
Estados Financieros Intermedios
Al 31 de marzo de 2014

Mejoras Anuales Ciclo 2011 – 2013 mejoras a cuatro NIIF

NIIF 1 Adopción por Primera Vez de las NIIF. Significado de “IFRS vigente”
NIIF 3 Combinación de Negocios. Excepción al alcance para negocios conjuntos.
NIIF 13 Mediciones de Valor Razonable. Alcance de la excepción de cartera.
(párrafo 52).
NIC 40 Propiedad de Inversión. Interrelación entre NIIF 13 y NIC 40

Períodos anuales
iniciados en o después
del 1
de julio de 2014.

NIIF 9, Instrumentos Financieros

Esta Norma introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición de activos financieros y su fecha de aplicación ha sido pospuesta para periodos posteriores al 1 de enero de 2017. NIIF 9 especifica como una entidad debería clasificar y medir sus activos financieros a costo amortizado o fair value. Requiere que todos los activos financieros sean clasificados en su totalidad sobre la base del modelo de negocio de la entidad para la gestión de activos financieros y las características de los flujos de caja contractuales de los activos financieros. Los activos financieros son medidos ya sea a costo amortizado o valor razonable. Solamente los activos financieros que sean clasificados como medidos a costo amortizados serán probados por deterioro.

Fecha no definida.

NIIF 14, Cuentas de regulación diferidas

Esta Norma permite a una entidad que esté adoptando por primera vez las IFRS, continuar con las cuentas “diferidas de regulación” conforme a su anterior GAAP, tanto en la adopción inicial de IFRS como en estados financieros subsecuentes.

Períodos anuales
iniciados en o después
del 1
de enero de 2016.

La Administración de la Sociedad estima que la adopción de las Normas, Enmiendas e interpretaciones, antes descritas, no tendrán un impacto significativo en los estados financieros de Invernova S.A.

INVERNOVA S.A.
Estados Financieros Intermedios
Al 31 de marzo de 2014

NOTA 3 RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

(a) Moneda funcional y presentación

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

(b) Información por segmentos

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

(c) Activos financieros

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

i. Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

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

Las inversiones en valores negociables, Fondos Mutuos, se registran inicialmente al costo y posteriormente su valor se actualiza con base en su valor de mercado de la respectiva cuota (valor justo).

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

INVERNOVA S.A.

Estados Financieros Intermedios

Al 31 de marzo de 2014

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

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

(e) Efectivo y equivalentes al efectivo

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

(f) Capital social

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

(g) Cuentas por pagar

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

(h) Impuesto a la renta e impuestos diferidos

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

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del pasivo, sobre las diferencias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros en las cuentas anuales. El impuesto diferido se determina usando tasas impositivas (y leyes) aprobadas o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

INVERNOVA S.A.
Estados Financieros Intermedios
Al 31 de marzo de 2014

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

(i) Reconocimiento de ingresos

Los ingresos de la Sociedad se generan principalmente por devengamiento de los resultados de empresas asociadas. Los ingresos por intereses se reconocen usando el método de la tasa de interés efectiva. La sociedad 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	31/03/2014 M\$	31/12/2013 M\$
Saldos en Bancos	5.002	10.956
Valores negociables con compromiso de retroventa	439.500	261.024
Depósitos a plazo	622.383	824.858
Efectivo y equivalentes al efectivo	1.066.885	1.096.838

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

Conceptos		31/03/2014 M\$	31/12/2013 M\$
Monto del efectivo y equivalente al efectivo	\$ Chilenos	1.066.885	1.096.838
Total de efectivo y equivalente al Efectivo		1.066.885	1.096.838

Los valores de fácil liquidación son los siguientes:

Depósitos a plazo		31/03/2014 M\$	31/12/2013 M\$
RUT	Institución		
97.036.000-K	Banco Santander Chile	622.383	824.858
Total depósitos a plazo		622.383	824.858

Valores negociables con compromiso de retroventa	31/03/2014	31/12/2013

INVERNOVA S.A.
Estados Financieros Intermedios
Al 31 de marzo de 2014

		M\$	M\$
RUT	Institución		
96.772.490-4	Consortio Corredores de Bolsa SA	439.500	261.024

El valor libro de los depósitos a plazo y los valores negociables con compromiso de retroventa, 31 de marzo de 2014 y 31 de diciembre de 2013, 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 2014 y 31 de diciembre de 2013, 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
			31/03/2014 M\$	31/12/2013 M\$	
96788890-7	INMOBILIARIA E INVERSIONES LAMPA S.A.	Asociada o Coligada	30.577	30.780	Sin vencimiento
76037163-7	INVERSIONES LAMPA II S.A.	Asociada o Coligada	4.103.274	4.037.603	Sin vencimiento
Totales Cuentas por cobrar			4.133.851	4.068.383	

La Sociedad mantiene una cuenta por cobrar a Inmobiliaria e Inversiones Lampa S.A. por la suma de M\$ 95.608 (M\$ 94.403 en 2013) la cual se encuentra neta de la provisión de patrimonio negativo que tiene esa sociedad, en M\$ 65.031 y M\$ 63.623 respectivamente en cada periodo.

b) Transacciones más significativas y sus efectos en resultados.

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

RUT	SOCIEDAD	Naturaleza de la relación	Detalle de transacciones	Transacciones		Efecto en Resultados	
				31/03/2014 M\$	31/03/2013 M\$	31/03/2014 M\$	31/03/2013 M\$
96816350-7	P&S S.A.	Matriz	Reconocimiento de Gastos	(7.796)	(3.510)	(7.796)	(3.510)

INVERNOVA S.A.**Estados Financieros Intermedios****Al 31 de marzo de 2014**

99559450-1	EL BOSQUE S.A.	Relación Indirecta	Reconocimiento de Gastos	(2.283)	(4.688)	(2.283)	(4.688)
96788890-7	INMOBILIARIA E INVERSIONES LAMPA S.A.	Asociada o Coligada	Reajuste Inversiones Lampa	1.204	115	1.204	115
96772490-4	CONSORCIO CORREDORES DE BOLSA S.A.	Relacionada Indirecta	(Rescate) Colocación de inversiones	178.475	271.529	3.475	3.370
76037163-7	INVERSIONES LAMPA II S.A. (*)	Asociada o Coligada	Reajuste Lampa II	51.555	5.040	51.555	5.040
			Traspaso de fondos recibidos (efectuados)	(14.125)	184.761	-	-

(*) 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 2014

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

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

a) Inmobiliaria e Inversiones Lampa S.A.

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

En asociación con Inmobiliaria Brotec-Icafal Limitada suscribieron un acuerdo marco con el único propósito de desarrollar, construir y vender un proyecto inmobiliario ZODUC en los terrenos Altos de Lampa. Este proceso comprende la compra de los terrenos, el desarrollo y la gestión del proyecto inmobiliario. Actualmente están construidos los diferentes tipos de casa pilotos. El inicio de la construcción de la primera etapa se inició en el segundo semestre de 2012.

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

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

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

Al 31 de marzo de 2014 y 31 de diciembre de 2013, la asociada Inmobiliaria e Inversiones Lampa S.A. presenta patrimonio negativo por lo cual Invernova S.A. reconoció una provisión por patrimonio negativo por un monto en función de la participación que posee sobre dicha inversión y de los acuerdos a nivel de grupo, que se presenta rebajado de las cuentas por cobrar con esta asociada en M\$ 65.031 (M\$ 63.623 en 2013).

INVERNOVA S.A.
Estados Financieros Intermedios
Al 31 de marzo de 2014

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

Los activos y pasivos	31/03/2014		31/12/2013	
	Activos M\$	Pasivos M\$	Activos M\$	Pasivos M\$
Corriente	4.127	-	4.859	-
No Corriente	97.743	318.643	97.743	314.679
Total	101.870	318.643	102.602	314.679

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

Ingresos y gastos ordinarios	31/03/2014	31/03/2013
	M\$	M\$
Ingresos ordinarios	23	17
Gastos Ordinarios	(4.718)	(1.119)
Resultado del ejercicio de la asociada	(4.695)	(1.102)

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 deberá ser aportado en un plazo de 3 años. El objeto de la Sociedad es efectuar toda clase de inversiones inmobiliarias y mobiliarias, por cuenta propia o ajena pudiendo al efecto comprar y adquirir, a cualquier título, bienes corporales o incorporeales, muebles e inmuebles, lotearlos, urbanizarlos, arrendarlos, con o sin mobiliario, enajenarlos, gravarlos o explotarlos de cualquier manera pudiendo celebrar todos los demás contratos y actos útiles y necesarios al objeto indicado.

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

Fruto de esta transacción Inmobiliaria e Inversiones Lampa S.A. realiza el 100% de una utilidad obtenida en la venta del terreno que su filial Agrícola Santa Teresa Limitada hizo a Inmobiliaria Lampa Oriente S.A. No obstante lo anterior, Invernova S.A., 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.

INVERNOVA S.A.

Estados Financieros Intermedios

Al 31 de marzo de 2014

Durante 2014, Inmobiliaria Lampa Oriente S.A. formalizó la enajenación de un 16% del predio señalado. 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.

Al 31 de diciembre de 2013, Inmobiliaria Lampa Oriente S.A. y Constructora Lampa Oriente S.A. efectuó ajustes a valores razonables de las propiedades de inversión y otros ajustes asociados al negocio. Esos ajustes fueron reconocidos por Inversiones Lampa II S.A. incrementando su patrimonio en M\$ 2.987.677. Ese mayor incremento fue reconocido en Invernova S.A. como un incremento de su patrimonio por cambio de política contable por M\$ 896.303, en dicha empresa asociada.

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

Los activos y pasivos	31/03/2014		31/12/2013	
	Activos M\$	Pasivos M\$	Activos M\$	Pasivos M\$
Corriente	44.928	-	9.092	-
No Corriente	18.148.811	13.674.872	18.168.703	13.458.142
Total	18.193.739	13.674.872	18.177.795	13.458.142

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

Ingresos y gastos ordinarios	31/03/2014	31/03/2013
	M\$	M\$
Ingresos ordinarios	88.102	72.636
Gastos Ordinarios	(288.886)	(33.596)
Resultado del ejercicio de la asociada	(200.784)	39.040

INVERNOVA S.A.
Estados Financieros Intermedios
Al 31 de marzo de 2014

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

c.1.1) Constructora Lampa Oriente S.A.

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

Los activos y pasivos	31/03/2014		31/12/2013	
	Activos M\$	Pasivos M\$	Activos M\$	Pasivos M\$
Corriente	4.034.507	3.823.591	4.145.251	3.889.302
No Corriente	803.952	199.457	578.054	194.586
Total	4.838.459	4.023.048	4.723.305	4.083.888

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

Ingresos y gastos ordinarios	31/03/2014	31/03/2013
	M\$	M\$
Ingresos ordinarios	3.032.555	2.468.172
Gastos Ordinarios	(2.856.561)	(2.322.900)
Resultado del ejercicio de la asociada	175.994	145.272

c.1.2) Inmobiliaria Lampa Oriente S.A.

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

Los activos y pasivos	31/03/2014		31/12/2013	
	Activos M\$	Pasivos M\$	Activos M\$	Pasivos M\$
Corriente	51.218.042	70.415.473	48.349.898	66.998.564
No Corriente	31.426.110	3.515.255	31.426.109	3.515.255
Total	82.644.152	73.930.729	79.776.007	70.513.819

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

Ingresos y gastos ordinarios	31/03/2014	31/03/2013
	M\$	M\$
Ingresos ordinarios	167	-
Gastos Ordinarios	(548.598)	(45.235)
Resultado del ejercicio de la asociada	(548.765)	(45.235)

INVERNOVA S.A.
Estados Financieros Intermedios
Al 31 de marzo de 2014

Las inversiones en asociadas contabilizadas por el método de la participación al:

31-03-2014

RUT	Nombre	País	Moneda Funcional	% de control	Patrimonio Sociedades M\$	Resultado del periodo M\$	VP M\$	Resultado Devengado M\$	Provisión patrimonios negativos M\$	Valor Contable de la inversión M\$
96788890-7	INMOBILIARIA E INVERSIONES LAMPA S.A. (a)	CHILE	Pesos	30,00% Directo	(216.772)	(4.695)	(65.032)	(1.409)	(65.032)	-
76037163-7	INVERSIONES LAMPA II S.A.	CHILE	Pesos	30,00% Directo	4.518.868	(200.784)	1.355.660	(60.235)	-	1.355.660
96584980-7	INMOBILIARIA LAMPA ORIENTE S.A. (b)	CHILE	Pesos	15% Indirecto	8.713.423	(548.765)				
76006938-8	CONSTRUCTORA LAMPA ORIENTE S.A. (b)	CHILE	Pesos	15% Indirecto	815.411	175.994				
TOTALES								(61.644)	(65.032)	1.355.660

NOTA:

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

INVERNOVA S.A.
Estados Financieros Intermedios
Al 31 de marzo de 2014

31-12-2013

RUT	Nombre	País	Moneda Funcional	% de control	Patrimonio Sociedades M\$	Resultado del periodo M\$	VP M\$	Resultado Devengado M\$	Provisión patrimonios negativos M\$	Valor Contable de la inversión M\$
96788890-7	INMOBILIARIA E INVERSIONES LAMPA S.A. (a)	CHILE	Pesos	30,00% Directo	(212.077)	(8.757)	(63.623)	(2.627)	(63.623)	-
76037163-7	INVERSIONES LAMPA II S.A.	CHILE	Pesos	30,00% Directo	4.719.652	3.136.954	1.415.896	941.086	-	1.415.896
96584980-7	INMOBILIARIA LAMPA ORIENTE S.A. (b)	CHILE	Pesos	15% Indirecto	3.558.273	(1.028.762)				
76006938-8	CONSTRUCTORA LAMPA ORIENTE S.A. (b)	CHILE	Pesos	15% Indirecto	(26.654)	(12.284)				
TOTALES								938.459	(63.623)	1.415.896

NOTA:

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

INVERNOVA S.A.
Estados Financieros Intermedios
Al 31 de marzo de 2014

NOTA 7 DIRECTORIO DE LA SOCIEDAD

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

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

Nombre Director	Cargo	31/03/2014 M\$	31/03/2013 M\$
José Ignacio Hurtado Vicuña	Presidente	70	68
Cristian Cox Vial	Director	70	68
Pedro Hurtado Vicuña	Director	70	68
Patricio Parodi Gil	Director	70	68
Nicolás Hurtado Vicuña	Director	70	68

NOTA 8 IMPUESTOS DIFERIDOS

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

a) Activos por impuestos diferidos:

Los activos por impuestos diferidos al 31 de marzo de 2014 y 31 de diciembre de 2013 se refieren a los siguientes conceptos:

Conceptos	31/03/2014 M\$	31/12/2013 M\$
Perdidas Tributarias	254.183	245.515
Total	254.183	245.515

INVERNOVA S.A.
Estados Financieros Intermedios
Al 31 de marzo de 2014

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

Conceptos	31/03/2014 M\$	31/12/2013 M\$
Activos por impuestos diferidos, saldo Inicial	245.515	227.583
Aumento (Disminución) de Activos impuestos diferidos	8.668	17.932
Activos por impuestos diferidos, saldo final	254.183	245.515

b) Pasivos por impuestos diferidos:

La Sociedad no tiene pasivos por impuestos diferidos.

b) Efectos en resultados por impuesto a las ganancias:

Los efectos al 31 de marzo de 2014 y 2013, en el estado de resultados por función del gasto por impuesto a las ganancias son:

Conceptos	Del 01/01/2014 al 31/03/2014 M\$	Del 01/01/2013 al 31/03/2013 M\$
Impuestos diferidos:		
Impuesto diferido Neto por Perdidas tributarias	8.669	1.733
Abono a resultados por impuesto a las ganancias	8.669	1.733

c) 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	31/03/2014 M\$		31/03/2013 M\$	
	Tasa Impuesto %	Monto M\$	Tasa Impuesto %	Monto M\$
Utilidad (pérdida) antes de Impuesto		360.131		9.908
Impuesto a la tasa impositiva vigente	20,0%	(72.026)	20,0%	(1.981)
Gastos no deducibles (financieros y tributarios)	22,0%	80.695	37,5%	3.714
Tasa efectiva y ganancia por impuesto	2,4%	8.669	17,5%	1.733

INVERNOVA S.A.

Estados Financieros Intermedios

Al 31 de marzo de 2014

NOTA 9 CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS

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

31/03/2014		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	-	6.432	-	6.432	Mensual
Total		-	6.432	-	6.432	

31/12/2013		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	-	4.662	-	4.662	Mensual
Total		-	4.662	-	4.662	

b) Otros pasivos no financieros corrientes:

Conceptos	31/03/2014 M\$	31/12/2013 M\$
Dividendos por pagar	2.302	4.472
Dividendos mínimos provisionados año 2013	305.727	305.727
Dividendos mínimos provisionados año 2014	110.640	-
Total	418.669	310.199

NOTA 10 OTRAS PROVISIONES NO CORRIENTES

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

Conceptos	31/03/2014 M\$	31/12/2013 M\$
Utilidad no realizada (Nota 6 c)	2.401.464	2.401.464
Ingreso por realización de utilidad	(384.453)	-
Total	2.017.011	2.401.464

INVERNOVA S.A.
Estados Financieros Intermedios
Al 31 de marzo de 2014

NOTA 11 PATRIMONIO

a) Capital suscrito y pagado.

Al 31 de marzo de 2014 y 2013 el capital autorizado de la Sociedad asciende a M\$ 2.662.368.

b) Numero de acciones suscritas y pagadas:

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

c) Dividendos:

La Sociedad estableció como política general que la utilidad líquida a ser distribuida para efectos de pago de dividendos se determinará en base a la utilidad efectivamente realizada, depurándola, en caso de existir, de aquellas variaciones relevantes del valor de los activos y pasivos que no estén realizadas, las cuales deberá ser reintegradas al cálculo de la utilidad líquida del ejercicio en que tales variaciones se realicen. En Junta Ordinaria de Accionistas de 22 de abril de 2014, se acordó la distribución de a lo menos el 30% de las utilidades.

La política de dividendos acordada por la Sociedad, en su Junta Ordinaria de Accionistas de fecha 22 de abril de 2014, 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\$ 1.355.660) o vía financiamiento directo mediante créditos blandos (M\$ 4.133.851) 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\$ 2.017.011) que se presenta como pasivo no corriente. Asimismo la Sociedad, no tiene

INVERNOVA S.A.
Estados Financieros Intermedios
Al 31 de marzo de 2014

restricciones para la gestión de su patrimonio y tiene requerimientos indicados en Nota 14 de apoyo financiero de su empresa asociada Inversiones Lampa II S.A. hasta por un monto de 67.500 unidades de fomento.

e) Otras Reservas:

En este ítem se clasifica la corrección monetaria del capital del periodo de transición al 31 de diciembre de 2009 que fue aprobada por la Junta Ordinaria de Accionistas, la cual se presenta como 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 periodo 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 periodo terminado en las fechas que indica:

Conceptos	Del 01/01/2014 al 31/03/2014 M\$	Del 01/01/2013 al 31/03/2013 M\$
Gastos personal distribuidos desde la Matriz	6.855	5.053
Costos Dieta del Directorio	352	342
Gastos Generales	19.731	20.345
Total	26.938	25.740

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	31/03/2014	31/03/2013
Ganancia (pérdida) atribuible a los tenedores de instrumentos de participación en el patrimonio neto de la controladora	M\$	368.800	11.641
Resultado disponible para accionistas Comunes, básico	M\$	368.800	11.641
Promedio ponderado de número de acciones, Básico	Cantidad de acciones	714.876.101	714.876.101
Ganancia (pérdidas) básicas y diluidas por acción	\$	0,51	0,02

INVERNOVA S.A.

Estados Financieros Intermedios

Al 31 de marzo de 2014

NOTA 14 CONTINGENCIAS Y RESTRICCIONES

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

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

INVERNOVA S.A.
Estados Financieros Intermedios
Al 31 de marzo de 2014

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

NOTA 15 CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS

A la fecha no existen cauciones obtenidas de terceros.

NOTA 16 SANCIONES

Durante el periodo terminado al 31 de marzo de 2014 y 2013, la Sociedad, sus Directores y Gerente General no han recibido sanciones de la Superintendencia de Valores y Seguros ni de otras autoridades administrativas.

NOTA 17 MEDIO AMBIENTE

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

NOTA 18 GESTION DE RIESGOS

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

INVERNOVA S.A.
Estados Financieros Intermedios
Al 31 de marzo de 2014

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 2014 en cuentas por cobrar ascienden a M\$ 4.133.851, los cuales no tienen fecha de vencimiento definida pues se espera su retorno una vez que los proyectos en desarrollo por las inmobiliarias generen flujos de caja positivos.

Sensibilidad del riesgo:

Sensibilizando el riesgo de crédito de las cuentas por cobrar a las asociadas a un eventual deterioro en un 5% del valor de estos activos el sector inmobiliario por ser altamente sensible a los ciclos económicos, el riesgo de incobrabilidad ascendería MM\$ 207 afectando el resultado y el patrimonio de la sociedad. Como factor mitigante, la Sociedad mantiene relaciones estables de largo plazo con entidades financieras de prestigio y que permitirán esperar un cambio en el ciclo económico y además a la posibilidad de liquidar los inmuebles disponibles en las asociadas.

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

INVERNOVA S.A.

Estados Financieros Intermedios

Al 31 de marzo de 2014

S.A., de aquella parte que proporcionalmente le corresponde. En caso de ser necesario, la Sociedad mantiene relaciones estables de largo plazo con entidades financieras de prestigio que permitirían solventar estas necesidades de recursos. Esta situación no causaría efectos sobre el patrimonio ni los resultados, no obstante que si implicaría un requerimiento adicional de fondos.

NOTA 19 HECHOS POSTERIORES

No ha habido hechos posteriores entre el 31 de marzo de 2014 y la fecha de presentación de estos estados financieros, que los pudieran afectar significativamente.

FELIPE SILVA MENDEZ
GERENTE GENERAL

CARLOS SILVA SAN MARTIN
CONTADOR GENERAL