

INVERNOVA S.A.

Estados financieros

31 de diciembre de 2012

CONTENIDO

Informe del auditor independiente
Estado de situación financiera
Estado de resultados integrales por función
Estado de cambios en el patrimonio neto
Estado de flujo de efectivo directo
Notas explicativas a los estados financieros

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





INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTES

Santiago, 28 de marzo de 2013

Señores Accionistas y Directores
Invernova S.A.

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Invernova S.A., que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2012 y 2011 y los correspondientes estados de resultados integrales por función, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

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

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros a base de nuestras auditorías. No hemos auditado los estados financieros de las sociedades coligadas indirectas Constructora Lampa Oriente S.A. que representa una inversión al valor patrimonial de M\$ 112.984 (M\$ 13.724 en 2011) y una utilidad devengada de M\$ 98.906 (M\$ 9.663 en 2011) e Inmobiliaria Lampa Oriente S.A. que representa una provisión por patrimonio negativo por M\$ 980.738 (M\$ 621.416 en 2011) y pérdida del ejercicio 2012 por M\$ 359.322 (M\$ 606.497 en 2011) Nota 6. Estos estados financieros fueron auditados por otros auditores, cuyo informe nos ha sido proporcionado y nuestra opinión, en lo que se refiere a los montos de activos, pasivos y resultados de dichas sociedades, se basa únicamente en el informe de esos otros auditores. Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad de que los estados financieros están exentos de representaciones incorrectas significativas.

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

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



Santiago, 28 de marzo de 2013

Invernova S.A.

2

Opinión

En nuestra opinión, basada en nuestras auditorías y en el informe de los otros auditores, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Invernova S.A. al 31 de diciembre de 2012 y 2011, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de acuerdo con normas internacionales de información financiera.



Eduardo Vergara D.
RUT: 6.810.153-0



PricewaterhouseCoopers

INVERNOVA S.A.
Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2012

INVERNOVA S. A.

ESTADOS FINANCIEROS
(Expresados en miles de pesos chilenos)
Correspondientes a los periodos terminados
al 31 de diciembre de 2012 y 2011

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
Al 31 de diciembre de 2012

ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA CLASIFICADO

Al 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011
(Expresados en Miles de pesos)

ACTIVOS	Nota N°	31/12/2012 M\$	31/12/2011 M\$
Activos Corrientes:			
Efectivo y equivalentes al efectivo	4	1.441.528	2.274.748
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes		283	2.031
Total Activos Corrientes		1.441.811	2.276.779
Activos No Corrientes:			
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corriente	5	3.330.861	2.430.203
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	6	16	121
Activos por impuestos diferidos	8	227.583	193.340
Total Activos No Corrientes		3.558.460	2.623.664
TOTAL ACTIVOS		5.000.271	4.900.443
PASIVO Y PATRIMONIO NETO			
Pasivos Corrientes:			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	9	6.852	6.688
Pasivos por impuestos corrientes		11	-
Otros pasivos no financieros corrientes	9	4.473	5.093
Total Pasivos Corrientes		11.336	11.781
Pasivos No Corrientes:			
Otras provisiones a largo plazo	10	2.401.464	2.402.915
Total Pasivos No Corrientes		2.401.464	2.402.915
Patrimonio Neto:			
Capital emitido	11	2.662.368	2.662.368
Otras reservas	11	62.676	62.676
Pérdidas acumuladas	11	(137.573)	(239.297)
Total Patrimonio Neto		2.587.471	2.485.747
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		5.000.271	4.900.443

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

INVERNOVA S.A.
Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2012

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN

Por los periodos de doce meses terminados a 31 de diciembre de 2012 y 2011
(Expresados en Miles de pesos)

	Nota N°	Por el periodo comprendido entre el	
		01/01/2012 31/12/2012	01/01/2011 31/12/2011
		M\$	M\$
Ganancia (pérdida)			
Gastos de administración	12	(78.295)	(79.761)
Ingresos financieros		123.722	96.853
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	6	(53.500)	(252.447)
Resultado por unidades de reajuste		75.554	113.964
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		67.481	(121.391)
Gasto por impuestos a las ganancias	8	34.243	17.114
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas		101.724	(104.277)
Ganancia (pérdida)		101.724	(104.277)
Ganancia (pérdida), atribuible a			
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora		101.724	(104.277)
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras		-	-
Ganancia (pérdida)		101.724	(104.277)
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		0,00	0,00
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		0,00	0,00
Estado de Resultado Integral			
Ganancia (pérdida)		101.724	(104.277)
Diferencias de cambio por conversión		-	-
Coberturas de flujo de efectivo		-	-
impuesto a las ganancias relacionado con coberturas de flujo de efectivo		-	-
Resultado Integral total		101.724	(104.277)
Resultado Integral atribuible a:			
Resultado Integral atribuible a los propietarios de la controladora		101.724	(104.277)
Resultado Integral atribuible a participaciones no controladoras		-	-
Resultado Integral total		101.724	(104.277)

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

INVERNOVA S.A.
Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2012

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Expresados en Miles de pesos)

Por el periodo terminado al 31/12/2012:

	Capital emitido M\$ Nota 11	Otras reservas M\$ Nota 11	Ganancias (pérdidas) acumuladas M\$ Nota 11	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora M\$	Participaciones no controladoras M\$	Patrimonio total M\$
Saldo Inicial Periodo Actual 01/01/2012	2.662.368	62.676	(239.297)	2.485.747	-	2.485.747
Cambios en patrimonio						
Ganancia (pérdida)	-	-	101.724	101.724	-	101.724
Total de cambios en patrimonio	-	-	101.724	101.724	-	101.724
Saldo Final Periodo Actual 31/12/2012	2.662.368	62.676	(137.573)	2.587.471	-	2.587.471

Por el periodo terminado al 31/12/2011:

	Capital emitido M\$ Nota 11	Otras reservas M\$ Nota 11	Ganancias (pérdidas) acumuladas M\$ Nota 11	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora M\$	Participaciones no controladoras M\$	Patrimonio total M\$
Saldo Inicial Periodo Anterior 01/01/2011	2.662.368	62.676	(135.020)	2.590.024	-	2.590.024
Cambios en patrimonio						
Ganancia (pérdida)	-	-	(104.277)	(104.277)	-	(104.277)
Total de cambios en patrimonio	-	-	(104.277)	(104.277)	-	(104.277)
Saldo Final Periodo Anterior 31/12/2011	2.662.368	62.676	(239.297)	2.485.747	-	2.485.747

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

INVERNOVA S.A.
Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2012

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO DIRECTO
Por los periodos de doce meses terminados a 31 de diciembre de 2012 y 2011
(Expresados en Miles de pesos)

	Nota N°	01/01/2012 31/12/2012 M\$	01/01/2011 31/12/2011 M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación			
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(76.997)	(70.947)
Dividendos recibidos		-	10.500
Intereses recibidos		123.727	96.854
		<u>46.730</u>	<u>36.407</u>
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación			
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión			
Préstamos a entidades relacionadas	5	(879.950)	(5.304)
Cobros a entidades relacionadas	5	0	1.692.406
		<u>(879.950)</u>	<u>1.687.102</u>
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión			
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación			
Préstamos de entidades relacionadas	5	173.000	-
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	5	(173.000)	-
		<u>0</u>	<u>-</u>
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación			
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio		<u>(833.220)</u>	<u>1.723.509</u>
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo		-	-
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo		<u>(833.220)</u>	<u>1.723.509</u>
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo		<u>2.274.748</u>	<u>551.239</u>
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	4	<u>1.441.528</u>	<u>2.274.748</u>

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

INVERNOVA S.A.
Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2012

Índice de Notas

	<u>Página</u>
Nota 1 Actividad de la Sociedad	8
Nota 2 Bases de presentación y marco regulatorio	8
a) Comparación de la información	8
b) Periodo contable	8
c) Bases de preparación	9
d) Bases de presentación	9
e) Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas	10
f) Nuevas normas e interpretaciones emitidas y no vigentes	10
Nota 3 Resumen de principales políticas contables	11
a) Moneda funcional y presentación	11
b) Información por segmentos	11
c) Activos financieros	11
i) Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	11
ii) Cuentas por cobrar	12
d) Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes	12
e) Efectivo y equivalentes al efectivo	12
f) Capital social	12
g) Cuentas por pagar	12
h) Impuesto a la renta e impuestos diferidos	13
i) Reconocimiento de ingresos	13
j) Distribución de dividendos	13
Nota 4 Efectivo y equivalentes al efectivo	14
Nota 5 Saldos y transacciones con partes relacionadas	14
Nota 6 Inversiones en asociadas contabilizadas por el método de la participación	16
Nota 7 Directorio de la Sociedad	23
Nota 8 Impuestos diferidos	23
Nota 9 Cuentas por pagar comerciales y otros pasivos no financieros	24
Nota 10 Otras provisiones no corrientes	25

INVERNOVA S.A.
Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2012

	<u>Página</u>
Nota 11 Patrimonio	25
Nota 12 Gastos de administración	27
Nota 13 Ganancia por acción	27
Nota 14 Contingencias y restricciones	27
Nota 15 Cauciones obtenidas de terceros	29
Nota 16 Sanciones	29
Nota 17 Medio ambiente	29
Nota 18 Gestión de riesgos	29
Nota 19 Hechos posteriores	31

INVERNOVA S.A.
Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2012

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 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 ejercicios:

- Estados de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011.

INVERNOVA S.A.
Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2012

- Estados de Cambios en el Patrimonio Neto correspondiente al ejercicio de doce meses terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011.
- Estados de Resultados Integrales correspondiente al ejercicio de doce meses terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011.
- Estados de Flujos de Efectivo Directo correspondiente al ejercicio de doce meses terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011.

(c) Bases de preparación

Los estados financieros de la Sociedad se presentan de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas sin restricciones ni reservas para su utilización en Chile y han sido aprobados por su Directorio. Los presentes estados financieros fueron aprobados por el directorio de la sociedad el 28 de marzo de 2013.

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

(d) Bases de presentación

i. Asociadas

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

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

INVERNOVA S.A.
Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2012

(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:

NORMAS, ENMIENDAS Y MEJORAS	FECHA DE APLICACION OBLIGATORIA
<i>NIC 19 Revisada "Beneficios a los Empleados"</i>	01/01/2013
<i>NIC 27 "Estados Financieros Separados"</i>	01/01/2015
<i>NIIF 9 "Instrumentos Financieros"</i>	01/01/2013
<i>NIIF 10 "Estados Financieros Consolidados"</i>	01/01/2013
<i>NIIF 11 "Acuerdos Conjuntos"</i>	01/01/2013
<i>NIIF 12 "Revelaciones de participaciones en otras entidades"</i>	01/01/2013
<i>NIIF 13 "Medición del valor razonable"</i>	01/01/2013
<i>CINIIF 20 "Stripping Costs" en la fase de producción de minas a cielo abierto"</i>	01/01/2013
<i>NIIF 7 Instrumentos Financieros: Información a Revelar</i>	01/01/2013
<i>NIC 32 Instrumentos Financieros: Presentación</i>	01/01/2014
<i>NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera</i>	01/01/2013
<i>NIC 1 Presentación de Estados Financieros</i>	01/01/2013
<i>NIC 16 Propiedad, Planta y Equipos</i>	01/01/2013
<i>NIC 27 Estados Financieros Separados</i>	01/01/2014
<i>NIIF 10 Estados Financieros Consolidados</i>	01/01/2014
<i>NIIF 12 Información a revelar sobre participaciones en otras entidades</i>	01/01/2014

INVERNOVA S.A.
Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2012

<i>NIC 32 Presentación de Instrumentos Financieros</i>	01/01/2013
<i>NIC 34 Información Financiera Intermedia</i>	01/01/2013
<i>NIIF 10 Estados Financieros Consolidados</i>	01/01/2013
<i>NIIF 11 Acuerdos Conjuntos</i>	01/01/2013
<i>NIIF 12 Revelaciones de participaciones en otras entidades</i>	01/01/2013

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.

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

INVERNOVA S.A.
Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2012

(valor justo). Además en este tipo de activos se encuentran, depósitos a plazos y pactos con cláusula de retroventa.

ii. Cuentas por cobrar

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

Las cuentas por cobrar incluyen las empresas relacionadas.

(d) Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

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

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

(e) Efectivo y equivalentes al efectivo

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

(f) Capital social

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

(g) Cuentas por pagar

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

INVERNOVA S.A.
Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2012

(h) Impuesto a la renta e impuestos diferidos

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

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

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

(i) Reconocimiento de ingresos

Los ingresos de la Sociedad se generan principalmente por devengamiento de los resultados de empresas asociadas. Los ingresos por intereses se reconocen usando el método de la tasa de interés efectiva.

(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.

INVERNOVA S.A.
Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2012

NOTA 4 EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

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

Clases de Efectivo y Efectivo Equivalente	31/12/2012 M\$	31/12/2011 M\$
Saldos en Bancos	659	11.771
Valores negociables con compromiso de retroventa	162.128	295.206
Depósitos a plazo	1.278.741	1.967.771
Efectivo y equivalentes al efectivo	1.441.528	2.274.748

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

Conceptos	31/12/2012 M\$	31/12/2011 M\$
Monto del efectivo y equivalente al efectivo	1.441.528	2.274.748
\$ Chilenos		
Total de efectivo y equivalente al Efectivo	1.441.528	2.274.748

Los valores de fácil liquidación son los siguientes:

Depósitos a plazo		31/12/2012 M\$	31/12/2011 M\$
RUT	Institución		
97.036.000-K	Banco Santander Chile	1.278.741	1.967.771
Total depósitos a plazo		1.278.741	1.967.771

Valores negociables con compromiso de retroventa		31/12/2012 M\$	31/12/2011 M\$
RUT	Institución		
96.772.490-4	Consorcio Corredores de Bolsa SA	162.128	295.206

El valor libro de los depósitos a plazo y los valores negociables con compromiso de retroventa, 31 de diciembre de 2012 y 2011, es una aproximación equivalente de su valor razonable.

NOTA 5 SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

En el largo plazo, al 31 de diciembre de 2012 y 2011, se presentan traspasos a empresas relacionadas para constituir capital de trabajo, saldos que se encuentran expresados en UF, sin intereses.

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

INVERNOVA S.A.
Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2012

a) Cuentas por cobrar a entidades relacionadas no corrientes:

RUT	SOCIEDAD	Naturaleza de la relación	Saldos Pendientes		Plazos de la Transacción
			31/12/2012 M\$	31/12/2011 M\$	
96788890-7	INMOBILIARIA E INVERSIONES LAMPA S.A.	Asociada o Coligada	31.465	-	Sin vencimiento
76037163-7	INVERSIONES LAMPA II S.A.	Asociada o Coligada	3.299.396	2.430.203	Sin vencimiento
Totales Cuentas por cobrar			3.330.861	2.430.203	

La cuenta por cobrar a Inversiones Lampa II S.A., se encuentra neta de provisión de patrimonio negativo que tiene esta sociedad, que asciende a M\$ 337.934 al 31 de diciembre de 2012 y M\$ 253.837 al 31 de diciembre de 2011.

La Sociedad mantiene una cuenta por cobrar a Inmobiliaria e Inversiones Lampa S.A. por la suma de M\$ 92.505 (M\$ 90.291 en 2011) la cual se encuentra neta de la provisión de patrimonio negativo que tiene esa sociedad, en M\$ 61.039 y M\$91.291 respectivamente en cada ejercicio.

b) Transacciones más significativas y sus efectos en resultados.

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

RUT	SOCIEDAD	Naturaleza de la relación	Detalle de transacciones	Transacciones		Efecto en Resultados	
				31/12/2012 M\$	31/12/2011 M\$	31/12/2012 M\$	31/12/2011 M\$
96816350-7	P&S S.A.	Matriz	Traspaso de fondos Recibidos	173.000	110.722	-	-
			Traspaso de fondos efectuados	(173.000)	-	-	-
			Reconocimiento de Gastos	(13.791)	(12.242)	(13.791)	(12.242)
99559450-1	EL BOSQUE S.A.	Relación Indirecta	Reconocimiento de Gastos	(18.687)	(16.182)	(18.687)	(16.182)
96788890-7	INMOBILIARIA E INVERSIONES LAMPA S.A.	Asociada o Coligada	Reajuste Inversiones Lampa	2.214	9.351	2.214	9.351
			Traspaso de fondos recibidos	-	1.078.112	-	-
96772490-4	CONSORCIO CORREDORES DE BOLSA S.A.	Relacionada Indirecta	(Rescate) Colocación de inversiones	(133.030)	1.701.172	3.836	96.853
76037163-7	INVERSIONES LAMPA II S.A. (*)	Asociada o Coligada	Reajuste Lampa II	73.340	94.577	73.340	94.577

INVERNOVA S.A.

Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2012

			Traspaso de fondos recibidos (efectuados)	(879.950)	495.772	-	-
--	--	--	---	-----------	---------	---	---

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

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

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

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

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.

INVERNOVA S.A.

Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2012

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

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, 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\$ 61.039. En el 2011 se rebaja de la cuentas por cobrar M\$ 90.290 y la fracción restante en la provisión de largo plazo M\$ 1.451.

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

Los activos y pasivos	31/12/2012		31/12/2011	
	Activos M\$	Pasivos M\$	Activos M\$	Pasivos M\$
Corriente	7.285	-	19.411	76
No Corriente	97.742	308.492	97.744	422.883
Total	105.027	308.492	117.155	422.959

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

Ingresos y gastos ordinarios	31/12/2012	31/12/2011
	M\$	M\$
Ingresos ordinarios	113.064	57.054
Gastos Ordinarios	(10.724)	(248.443)
Resultado del ejercicio de la asociada	102.340	(191.389)

En noviembre de 2012, la Sociedad realizó término de giro a su filial Agrícola Santa Teresa Limitada, dejando de provisionar el patrimonio negativo sobre esa sociedad.

b) Inmobiliaria Alto de Lampa S.A.

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

INVERNOVA S.A.

Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2012

cualquier acto o contrato y desarrollar cualquier actividad, relacionados directa o indirectamente con los objetos anteriores.

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

Los activos y pasivos	31/12/2012		31/12/2011	
	Activos M\$	Pasivos M\$	Activos M\$	Pasivos M\$
Corriente	55	-	405	-
No Corriente	-	-	-	-
Total	55	-	405	-

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

Ingresos y gastos ordinarios	31/12/2012	31/12/2011
	M\$	M\$
Ingresos ordinarios	-	41
Gastos Ordinarios	(349)	(6.395)
Resultado del ejercicio de la asociada	(349)	(6.354)

c) Inversiones Lampa II S.A.

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

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

Fruto de esta transacción Inmobiliaria e Inversiones Lampa S.A. realiza el 100% de una utilidad obtenida en la venta del terreno que su filial Agrícola Santa Teresa Limitada hizo a Inmobiliaria Lampa Oriente S.A. No obstante lo anterior, Invernova S.A., sigue reconociendo un resultado no realizado por \$ 2.401 millones dado que sigue participando en Inversiones Lampa II S.A., y a través de ella aún mantiene participación en Inmobiliaria

INVERNOVA S.A.

Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2012

Lampa Oriente S.A. en consecuencia aún mantienen participación sobre el terreno enajenado.

Posteriormente, cuando Inmobiliaria Lampa Oriente S.A. venda estos terrenos a terceros (en lotes o en viviendas) Inversiones Lampa II S.A., reconocerá el resultado a través de su participación e Invernova S.A. "realizará" el resultado provisionado.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, Inversiones Lampa II 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 presentan rebajados de las cuentas por cobrar con esta asociada por M\$ 337.934 y M\$ 253.837 en cada cierre respectivamente.

Los activos y pasivos	31/12/2012		31/12/2011	
	Activos M\$	Pasivos M\$	Activos M\$	Pasivos M\$
Corriente	6.581	-	5.672	-
No Corriente	12.036.701	13.169.729	8.809.885	9.661.680
Total	12.043.282	13.169.729	8.815.557	9.661.680

El incremento de los activos y pasivos no corrientes durante 2012, se debe a los traspasos de fondos que está asociada recibió de sus accionistas y posterior entrega a su sociedad Inmobiliaria Lampa Oriente SA.

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

Ingresos y gastos ordinarios	31/12/2012	31/12/2011
	M\$	M\$
Ingresos ordinarios	799	10.411
Gastos Ordinarios	(281.124)	(654.157)
Resultado del ejercicio de la asociada	(280.325)	(643.746)

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

INVERNOVA S.A.
Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2012

c.1.1) Constructora Lampa Oriente S.A.

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

Los activos y pasivos	31/12/2012		31/12/2011	
	Activos M\$	Pasivos M\$	Activos M\$	Pasivos M\$
Corriente	1.319.557	1.344.116	332.434	314.703
No Corriente	256.628	6.101	9.716	-
Total	1.576.185	1.350.217	342.150	314.703

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

Ingresos y gastos ordinarios	31/12/2012	31/12/2011
	M\$	M\$
Ingresos ordinarios	3.305.709	561.223
Gastos Ordinarios	(3.107.897)	(541.898)
Resultado del ejercicio de la asociada	197.812	19.325

c.1.2) Inmobiliaria Lampa Oriente S.A.

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

Los activos y pasivos	31/12/2012		31/12/2011	
	Activos M\$	Pasivos M\$	Activos M\$	Pasivos M\$
Corriente	42.158.074	44.317.497	34.130.160	35.372.991
No Corriente	197.948	-	-	-
Total	42.356.022	44.317.497	34.130.160	35.372.991

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

Ingresos y gastos ordinarios	31/12/2012	31/12/2011
	M\$	M\$
Ingresos ordinarios	203.855	25.834
Gastos Ordinarios	(922.499)	(1.238.828)
Resultado del ejercicio de la asociada	(718.644)	(1.212.994)

INVERNOVA S.A.
Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2012

Las inversiones en asociadas contabilizadas por el método de la participación al 31 de diciembre de 2012 y 2011:

31-12-2012

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	(203.465)	102.340	(61.039)	30.702	(61.039)	-
99555490-9	INMOBILIARIA ALTO DE LAMPA S.A.	CHILE	Pesos	30,00% Directo	55	(350)	16	(105)	-	16
76037163-7	INVERSIONES LAMPA II S.A. (a)	CHILE	Pesos	30,00% Directo	(1.126.447)	(280.325)	(337.934)	(84.097)	(337.934)	-
96584980-7	INMOBILIARIA LAMPA ORIENTE S.A. (b)	CHILE	Pesos	15% Indirecto	(1.961.475)	(718.644)				
76006938-8	CONSTRUCTORA LAMPA ORIENTE S.A. (b)	CHILE	Pesos	15% Indirecto	225.968	197.812				
TOTALES								(53.500)		16

NOTA:

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

INVERNOVA S.A.
Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2012

31-12-2011

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%	(305.804)	(191.389)	(91.741)	(57.417)	(91.741)	-
99555490-9	INMOBILIARIA ALTO DE LAMPA S.A.	CHILE	Pesos	30,00%	405	(6.354)	121	(1.906)	-	121
76037163-7	INVERSIONES LAMPA II S.A. (a)	CHILE	Pesos	30,00%	(846.123)	(643.746)	(253.837)	(193.124)	(253.837)	-
96584980-7	INMOBILIARIA LAMPA ORIENTE S.A.(b)	CHILE	Pesos	15% Indirecto	(1.242.831)	(1.212.994)				
76006938-8	CONSTRUCTORA LAMPA ORIENTE S.A.(b)	CHILE	Pesos	15% Indirecto	27.447	19.325				
TOTALES								(252.447)		121

NOTA:

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

INVERNOVA S.A.
Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2012

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	31/12/2012 M\$	31/12/2011 M\$
José Ignacio Hurtado Vicuña	Presidente	271	262
Cristian Cox Vial	Director	271	262
Pedro Hurtado Vicuña	Director	271	262
Patricio Parodi Gil	Director	271	262
Nicolás Hurtado Vicuña	Director	271	176

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.

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

a) Activos por impuestos diferidos:

Los activos por impuestos diferidos al 31 de diciembre de 2012 y 2011 se refieren a los siguientes conceptos:

Conceptos	31/12/2012 M\$	31/12/2011 M\$
Perdidas Tributarias	227.583	193.340
Total	227.583	193.340

INVERNOVA S.A.

Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2012

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

Conceptos	31/12/2012 M\$	31/12/2011 M\$
Activos por impuestos diferidos, saldo Inicial	193.340	176.226
Aumento (Disminución) de Activos impuestos diferidos	34.243	17.114
Activos por impuestos diferidos, saldo final	227.583	193.340

b) Pasivos por impuestos diferidos:

La Sociedad no tiene pasivos por impuestos diferidos.

c) Efectos en resultados por impuesto a las ganancias:

Los efectos al 31 de diciembre de 2012 y 2011, en el estado de resultados por función del gasto por impuesto a las ganancias son:

Conceptos	Del 01/01/2012 al 31/12/2012 M\$	Del 01/01/2011 al 31/12/2011 M\$
Impuestos diferidos:		
Impuesto diferido Neto por Perdidas tributarias	34.243	17.114
Abono a resultados por impuesto a las ganancias	34.243	17.114

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:

31/12/2012		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	-	6.852	-	6.852	Mensual
Total		-	6.852	-	6.852	

INVERNOVA S.A.
Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2012

31/12/2011		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	-	6.688	-	6.688	Mensual
Total		-	6.688	-	6.688	

b) Otros pasivos no financieros corrientes:

Conceptos	31/12/2012 M\$	31/12/2011 M\$
Dividendos por pagar	4.473	5.093
Total	4.473	5.093

NOTA 10 OTRAS PROVISIONES NO CORRIENTES

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

Conceptos	31/12/2012 M\$	31/12/2011 M\$
Provisión patrimonio negativo filial Inmobiliaria e Inversiones Lampa SA (a)	-	1.451
Utilidad no realizada (Nota 6 c)	2.401.464	2.401.464
Total	2.401.464	2.402.915

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

NOTA 11 PATRIMONIO

a) Capital suscrito y pagado.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 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.

INVERNOVA S.A.
Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2012

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 17 de abril de 2012, se acordó la distribución de a lo menos el 30% de las utilidades. Al respecto, la Junta Ordinaria de Accionistas acuerda no efectuar reparto de dividendos por no existir utilidades líquida distribuibles durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2011.

La política de dividendos acordada por la Sociedad, en su Junta Ordinaria de Accionistas de fecha 17 de abril de 2012, 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\$ 16) o vía financiamiento directo mediante créditos blandos (M\$ 3.330.861) son permanentemente monitoreadas mediante la participación en el Directorio de esas sociedades.

Para efectos de gestión, la Sociedad considera como recursos propios el patrimonio contable al cierre de cada ejercicio y la provisión de utilidad no realizada (M\$ 2.401.464) que se presenta como pasivo no corriente. Asimismo la Sociedad, no tiene restricciones para la gestión de su patrimonio y tiene requerimientos indicados en Nota 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

INVERNOVA S.A.
Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2012

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 01/01/2012 al 31/12/2012 M\$	Del 01/01/2011 al 31/12/2011 M\$
Gastos personal distribuidos desde la Matriz	20.045	17.954
Costos Dieta del Directorio	1.354	1.223
Gastos Generales	56.896	60.584
Total	78.295	79.761

NOTA 13 GANANCIA POR ACCION

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

Ganancias (pérdidas) básicas por acción:	Unidad	31/12/2012	31/12/2011
Ganancia (pérdida) atribuible a los tenedores de instrumentos de participación en el patrimonio neto de la controladora	M\$	101.724	(104.277)
Resultado disponible para accionistas Comunes, básico	M\$	101.724	(104.277)
Promedio ponderado de número de acciones, Básico	Cantidad de acciones	714.876.101	714.876.101
Ganancia (pérdidas) básicas y diluidas por acción	\$	0,142	(0,145)

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

INVERNOVA S.A.

Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2012

-
- sociedad, sin autorización previa y escrita del Banco de Chile, mientras Inmobiliaria Lampa Oriente S.A. mantenga deudas con el Banco de Chile, o sus sucesores. En el evento que se produjere una infracción a la obligación antes indicada, Invernova S.A. se compromete, a sólo requerimiento del Banco de Chile o sus sucesores, a pagar la proporción de los créditos vigentes, correspondiente a la participación accionaria indirecta de Invernova S.A. en Inmobiliaria Lampa Oriente S.A.
- B- Del mismo modo mientras se encuentren vigentes los créditos, Invernova S.A. mantendrá una continua asesoría a Inmobiliaria Lampa Oriente S.A. en todos los aspectos administrativos, financieros, crediticios y técnicos, y especialmente velará por el cumplimiento de sus compromisos financieros.
 - C- Invernova S.A. deberá votar favorablemente en las correspondientes instancias societarias de Inversiones Lampa II S.A., para que la empresa Inmobiliaria Lampa Oriente S.A. sea de giro exclusivo del Proyecto Altos de Lampa, y que no contraiga deudas directas ni indirectas con terceros sin el consentimiento del Banco de Chile.
 - D- Invernova S.A. deberá votar favorablemente en las correspondientes instancias societarias de Inversiones Lampa II S.A., para no realizar retiros de Inmobiliaria Lampa Oriente S.A., sin el consentimiento del Banco de Chile, mientras exista deuda vigente por las líneas señaladas en las letras B) y D) del primer párrafo de la Comfort Letter. Los excedentes que no pagan deuda deberán ser aportados al proyecto. Esta condición podrá ser revisada al cabo de dos años.
 - E- Invernova S.A. deberá proporcionar a Inversiones Lampa II S.A., a prorrata de su participación en ésta, ya sea mediante aportes de capital o préstamos subordinados, todos los recursos necesarios para que Inmobiliaria Lampa Oriente S.A. pueda cumplir y llevar a cabo el normal y oportuno desarrollo del proyecto, incluidos los sobrecostos e imprevistos, obtener la recepción Municipal de cada etapa, desarrollar la gestión de ventas, el pago de los intereses y en general cualquier gasto relativo al proyecto no incluido en el crédito aprobado por el Banco. Para tales efectos, en caso de ser necesario, Invernova S.A. se obliga a concurrir con su voto favorable en las Junta de Accionistas de Inversiones Lampa II S.A. en que traten estas materias.
 - F- En el caso de que por algún motivo el desarrollo del proyecto se extienda más allá de lo planificado e informado por la Empresa (plazo de 30 años), entonces Invernova S.A. efectuará y/o proporcionará a Inversiones Lampa II S.A., a prorrata de su participación en ésta, los aportes de capital o préstamos subordinados que sean necesarios para pagar los créditos de los financiamientos de las letras B) y D) del primer párrafo de la Comfort Letter, que no alcancen a quedar cubiertos con la venta de las etapas en ejecución en ese momento. Para tales efectos, en caso de ser necesario, Invernova S.A. se obliga a concurrir con su voto favorable en las Junta de Accionistas de Inversiones Lampa II S.A. en que traten estas materias.

INVERNOVA S.A.

Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2012

- 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 ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2012 y 2011, 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,

INVERNOVA S.A.
Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2012

por lo cual se evalúa permanentemente los proyectos inmobiliarios en que ellas tienen sus principales activos.

Los valores al 31 de diciembre de 2012 en cuentas por cobrar ascienden a M\$ 3.729.835, 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 MMS\$ 186 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, 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.

INVERNOVA S.A.
Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2012

NOTA 19 HECHOS POSTERIORES

No ha habido hechos posteriores entre el 31 de diciembre de 2012 y la fecha de presentación de estos estados financieros, que los pudieran afectar significativamente.

JUAN LUIS GUENEAU DE MUSSY
MARTIN DE MAROLLES
GERENTE GENERAL

CARLOS SILVA SAN MARTIN
CONTADOR GENERAL