

INVERNOVA S.A.

Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2017

## CONTENIDO

Informe del auditor independiente  
Estados de situación financiera  
Estados de resultados integrales  
Estados de cambios en el patrimonio  
Estados de flujos de efectivo  
Notas a los estados financieros

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





## INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

Santiago, 28 de marzo de 2018

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 2017 y 2016, los correspondientes estados de resultados, de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

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

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

### *Responsabilidad del auditor*

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros a base de nuestras auditorías. No auditamos los estados financieros de las asociadas indirectas Constructora Lampa Oriente S.A. e Inmobiliaria Lampa Oriente S.A., que constituyen las únicas inversiones de la asociada Inversiones Lampa II S.A., contabilizada por el método de la participación, que presentan un activo neto total de M\$ 2.834.119 y M\$ 2.660.145 al 31 de diciembre de 2017 y 2016, respectivamente y una participación en ganancias de asociadas de M\$ 173.974 y M\$ 524.527 respectivamente por los años terminados en esas fechas. Los estados financieros de las asociadas indirectas fueron auditados por los otros auditores, cuyos informes nos han sido proporcionados y nuestra opinión, en lo que se refiere a los de activos, pasivos y resultados de dichas sociedades, se basan únicamente en los informes de esos otros auditores. Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad de que los estados financieros están exentos de representaciones incorrectas significativas.

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.



Santiago, 28 de marzo de 2018  
Invernova S.A.  
2

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

*Opinión*

En nuestra opinión, basada en nuestras auditorías y en los informes de 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 2017 y 2016, 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.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Claudio Gerdtzen S.', written over a circular stamp.

Claudio Gerdtzen S.  
Rut: 12.264.594-0

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Price Waterhouse Coopers', written over a circular stamp.

INVERNOVA S.A.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2017 y 2016

ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016  
(Expresados en Miles de pesos)

ACTIVOS

	Nota N°	31/12/2017 M\$	31/12/2016 M\$
<b>Activos Corrientes:</b>			
Efectivo y equivalentes al efectivo	4	421.582	926.419
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes		1.418	1.508
<b>Total Activos Corrientes</b>		<b>423.000</b>	<b>927.927</b>
<b>Activos No Corrientes:</b>			
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corriente	5	3.898.179	3.619.026
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	6	2.834.119	2.660.145
Activos por impuestos diferidos	8	512.203	465.923
<b>Total Activos No Corrientes</b>		<b>7.244.501</b>	<b>6.745.094</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>7.667.501</b>	<b>7.673.021</b>

PASIVO Y PATRIMONIO

	Nota N°	31/12/2017 M\$	31/12/2016 M\$
<b>Pasivos Corrientes:</b>			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	9	10.452	5.770
Pasivos por impuestos corrientes		11	13
Otros pasivos no financieros corrientes	9	67.353	191.110
<b>Total Pasivos Corrientes</b>		<b>77.816</b>	<b>196.893</b>
<b>Pasivos No Corrientes:</b>			
Otras provisiones, no corrientes	10	1.670.174	1.699.195
<b>Total Pasivos No Corrientes</b>		<b>1.670.174</b>	<b>1.699.195</b>
<b>Patrimonio:</b>			
Capital emitido	11	2.662.368	2.662.368
Otras reservas	11	958.979	958.979
Ganancias acumuladas		2.298.164	2.155.586
<b>Total Patrimonio</b>		<b>5.919.511</b>	<b>5.776.933</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b>7.667.501</b>	<b>7.673.021</b>

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

**INVERNOVA S.A.**

**Estados financieros al 31 de diciembre de 2017 y 2016**

**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES**

**Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016**

**(Expresados en Miles de pesos)**

	Nota N°	01/01/2017 31/12/2017 M\$	01/01/2016 31/12/2016 M\$
<b>Ganancia (pérdida)</b>			
Ingresos	10	29.021	78.242
Gastos de administración	12	(123.031)	(123.219)
Ingresos financieros	13	23.334	35.128
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	6	172.104	521.574
Resultado por unidades de reajuste		63.646	106.800
<b>Ganancia (pérdida), antes de impuestos</b>		<b>165.074</b>	<b>618.525</b>
Ingreso por impuestos a las ganancias	8	46.280	6.963
		<b>211.354</b>	<b>625.488</b>
<b>Ganancia (pérdida), atribuible a</b>			
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora		211.354	625.488
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras		-	-
<b>Ganancia (pérdida)</b>		<b>211.354</b>	<b>625.488</b>
<b>Ganancia por acción:</b>			
<b>Ganancia por acción básica</b>			
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas \$		0,296	0,875
Ganancia (pérdidas) por acción básica en operaciones discontinuadas \$		0,000	0,000
<b>Ganancia (pérdida) por acción básica \$</b>	14	<b>0.296</b>	<b>0,875</b>
<b>Ganancias por acción diluidas</b>			
Ganancias (pérdida) diluida por acción procedente de operaciones continuadas \$		0.296	0,875
Ganancias (pérdida) diluida por acción procedentes de operaciones discontinuadas \$		0,000	0,000
<b>Ganancias (pérdida) diluida por acción \$</b>	14	<b>0.296</b>	<b>0,875</b>

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

INVERNOVA S.A.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2017 y 2016

**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES**  
**Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016**  
**(Expresados en Miles de pesos)**

	01/01/2017 31/12/2017 M\$	01/01/2016 31/12/2016 M\$
<b>Estado de Resultado Integral</b>		
<b>Ganancia (pérdida)</b>	211.354	625.488
Diferencias de cambio por conversión	-	-
Coberturas de flujo de efectivo	-	-
Impuesto a las ganancias relacionado con coberturas de flujo de efectivo	-	-
<b>Resultado Integral total</b>	<b>211.354</b>	<b>625.488</b>
<b>Resultado Integral atribuible a:</b>		
Resultado Integral atribuible a los propietarios de la controladora	211.354	625.488
Resultado Integral atribuible a participaciones no controladoras	-	-
<b>Resultado Integral total</b>	<b>211.354</b>	<b>625.488</b>

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

INVERNOVA S.A.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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

Por el ejercicio terminado al 31/12/2017:

	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 Ejercicio 01/01/2017	2.662.368	958.979	2.155.586	5.776.933	-	5.776.933
Ganancia	-	-	211.354	211.354	-	211.354
Dividendos (1)	-	-	(68.776)	(68.776)	-	(68.776)
<b>Saldo Final Ejercicio 31/12/2017</b>	<b>2.662.368</b>	<b>958.979</b>	<b>2.298.164</b>	<b>5.919.511</b>	<b>-</b>	<b>5.919.511</b>

Por el ejercicio terminado al 31/12/2016:

	Capital emitido M\$ Nota 11	Otras reservas M\$ Nota 11	Ganancias (pérdidas) acumuladas M\$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora M\$	Participaciones no controladoras M\$	Patrimonio total M\$
Saldo Inicial Ejercicio 01/01/2016	2.662.368	958.979	1.719.726	5.341.073	-	5.341.073
Ganancia	-	-	625.488	625.488	-	625.488
Dividendos	-	-	(189.628)	(189.628)	-	(189.628)
<b>Saldo Final Ejercicio 31/12/2016</b>	<b>2.662.368</b>	<b>958.979</b>	<b>2.155.586</b>	<b>5.776.933</b>	<b>-</b>	<b>5.776.933</b>

(1): Del saldo presentado, M\$5.370 corresponden a dividendos pagados en exceso a la provisión del año 2016, y a la provisión de dividendos mínimos de M\$63.406 correspondiente al 30% de las utilidades al 31 de diciembre de 2017.

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

INVERNOVA S.A.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2017 y 2016

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO**  
**Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016**  
**(Expresados en Miles de pesos)**

	Nota N°	01/01/2017 31/12/2017 M\$	01/01/2016 31/12/2016 M\$
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación</b>			
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(116.639)	(128.317)
Intereses recibidos		22.195	35.128
		<u>(94.444)</u>	<u>(93.189)</u>
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión</b>			
Préstamos a entidades relacionadas	5	(217.376)	(15.681)
Cobros a entidades relacionadas	5	-	275.355
		<u>(217.376)</u>	<u>259.674</u>
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación</b>			
Pago de dividendos		(193.017)	(293.099)
		<u>(193.017)</u>	<u>(293.099)</u>
<b>Disminución en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio</b>			
		<u>(504.837)</u>	<u>(126.614)</u>
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo			
		-	-
<b>Disminución neta de efectivo y equivalentes al efectivo</b>			
		<u>(504.837)</u>	<u>(126.614)</u>
<b>Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período</b>			
		926.419	1.053.033
<b>Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período</b>			
	4	<u>421.582</u>	<u>926.419</u>

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



## INVERNOVA S.A.

### Estados financieros al 31 de diciembre de 2017 y 2016

---

#### **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 10, 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, actual Comisión para el Mercado Financiero (CMF) 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. Dicho proyecto que se encuentra en fase de construcción en el Barrio Chicauma y donde ya se iniciaron las primeras ventas.

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

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

##### **(a) Comparación de la información**

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

##### **(b) Período contable**

Los presentes estados financieros cubren los siguientes ejercicios:

- Estados de situación financiera, al 31 de diciembre de 2017 y 2016.
- Estados de resultados integrales, correspondiente a los ejercicios comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2017 y 2016.
- Estados de cambios en el patrimonio, correspondiente a los ejercicios comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2017 y 2016.
- Estados de flujos de efectivo, correspondiente a los ejercicios comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2017 y 2016.

**(c) Bases de preparación**

Los presentes estados financieros de Invernova S.A. corresponden al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2017 y han sido preparados de acuerdo con Normas e Instrucciones impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) las cuales, son consistentes con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (“IASB”).

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

La preparación de los estados financieros conforme a lo descrito precedentemente, requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Sociedad. A juicio de la Administración de la Sociedad no existen áreas a nivel de estados financieros que implican un mayor grado de juicio o complejidad o áreas donde las hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros.

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

**(d) Bases de presentación**

**i. Asociadas**

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

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

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

La presentación de estos estados financieros de acuerdo con instrucciones y normas de preparación y presentación de información financiera emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero (CMF), es responsabilidad del Directorio de la Sociedad.

Los presentes estados financieros fueron aprobados por el Directorio de la Sociedad el 28 de marzo de 2018.

**INVERNOVA S.A.**

**Estados financieros al 31 de diciembre de 2017 y 2016**

**(f) Nuevas pronunciamientos contables**

**i. Normas, interpretaciones y enmiendas obligatorias por primera vez para los ejercicios financieros iniciados el 1 de enero de 2017.**

Norma	Descripción	Aplicación Obligatoria para ejercicios iniciados en:
Enmienda a NIC 7 "Estado de Flujo de Efectivo"	Permite a los usuarios de los estados financieros evaluar los cambios en las obligaciones provenientes de las actividades financieras.	01-01-2017
Enmienda a NIC 12 "Impuesto a las ganancias"	Clarifica cómo contabilizar los activos por impuestos diferidos en relación con los instrumentos de deuda valorizados a su valor razonable.	01-01-2017
Enmienda a NIIF 12 "Información a Revelar sobre Participaciones en Otras Entidades"	La enmienda clarifica el alcance de ésta norma.	01-01-2017

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

**ii. Normas, interpretaciones y enmiendas emitidas, cuya aplicación aún no es obligatoria, para las cuales no se ha efectuado adopción anticipada.**

Norma	Descripción	Aplicación Obligatoria para ejercicios iniciados en:
NIIF 9 "Instrumentos Financieros"	Sustituye NIC 39. Incluye requisitos de clasificación y medición de activos y pasivos financieros y un modelo de pérdidas crediticias esperadas que reemplaza el actual modelo de deterioro de pérdida incurrida.	01-01-2018
NIIF 15 "Ingresos procedentes de contratos con clientes"	Establece los principios que una entidad debe aplicar para la presentación de información útil a los usuarios de los estados financieros en relación a la naturaleza, monto, oportunidad e incertidumbre de los ingresos y los flujos de efectivo procedentes de los contratos con los clientes.	01-01-2018
NIIF 16 "Arrendamientos"	Establece el principio para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de arrendamientos.	01-01-2019
NIIF 17 "Contratos de Seguros"	Cambiará principalmente la contabilidad para todas las entidades que emitan contratos de seguros y contratos de inversión con características de participación discrecional	01-01-2021
CINIIF 22 "Transacciones en Moneda Extranjera y Contraprestaciones Anticipadas"	Se aplica a una transacción en moneda extranjera (o parte de ella) cuando una entidad reconoce un activo no financiero o pasivo no financiero que surge del pago o cobro de una contraprestación anticipada antes de que la entidad reconozca el activo, gasto o ingreso relacionado (o la parte de estos que corresponda).	01-01-2018
CINIIF 23 "Posiciones tributarias inciertas"	Esta interpretación aclara cómo se aplican los requisitos de reconocimiento y medición de la NIC 12 cuando hay incertidumbre sobre los tratamientos fiscales.	01-01-2019

**INVERNOVA S.A.**

**Estados financieros al 31 de diciembre de 2017 y 2016**

Enmienda a NIIF 2 "Pagos Basados en Acciones."	Clarifica la medición de los pagos basados en acciones liquidados en efectivo y la contabilización de modificaciones que cambian dichos pagos a liquidación con instrumentos de patrimonio. Requiere el tratamiento de los premios como si fuera todo liquidado como instrumento de patrimonio, cuando el empleador es obligado a retener el impuesto relacionado con los pagos basados en acciones.	01-01-2018
Enmienda a NIIF 15 "Ingresos Procedentes de Contratos con Clientes"	Introduce aclaraciones a la guía para la identificación de obligaciones de desempeño en los contratos con clientes, contabilización de licencias de propiedad intelectual y la evaluación de principal versus agente (presentación bruta versus neta del ingreso).	01-01-2018
Enmienda a NIIF 4 "Contratos de Seguro", con respecto a la aplicación de la NIIF 9 "Instrumentos Financieros"	Introduce dos enfoques: (1) de superposición, da a las compañías que emiten contratos de seguros la opción de reconocer en otro resultado integral la volatilidad que podría surgir cuando se aplica la NIIF 9 (antes que la nueva norma de contratos de seguros) y (2) exención temporal de NIIF 9, permite a las compañías cuyas actividades son predominantemente relacionadas a los seguros, aplicar opcionalmente una exención temporal de la NIIF 9 hasta el año 2021, continuando con la aplicación de NIC 39.	01-01-2018
Enmienda a NIC 40 "Propiedades de Inversión"	Clarifica que para transferir para, o desde, propiedades de inversión, debe existir un cambio en el uso, para lo cual debe existir una evaluación (sustentado por evidencias) de si la propiedad cumple con la definición.	01-01-2018
Enmienda a NIIF 1 "Adopción por primera vez de las NIIF"	Relacionada con la suspensión de las excepciones a corto plazo para los adoptantes por primera vez con respecto a la NIIF 7, NIC 19 y NIIF 10.	01-01-2018
Enmienda a NIC 28 "Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos"	Relacionada a la medición de la asociada o negocio conjunto al valor razonable.	01-01-2018
Enmienda a NIIF 9 "Instrumentos Financieros"	La modificación permite que más activos se midan al costo amortizado que en la versión anterior de la NIIF 9	01-01-2019
Enmienda a NIC 28 "Inversiones en asociadas y negocios conjuntos".	Esta modificación aclara que las empresas que contabilizan participaciones a largo plazo en una asociada o negocio conjunto -en el que no se aplica el método de la participación- utilizando la NIIF 9	01-01-2019
Enmienda a NIIF 3 "Combinaciones de negocios"	La adquirente debe volver a medir su participación mantenida previamente en la operación conjunta al valor razonable en la fecha de adquisición.	01-01-2019
Enmienda a NIIF 11 "Acuerdos Conjuntos"	La parte que obtiene el control conjunto de una empresa que es una operación conjunta no debe volver a medir su participación previamente mantenida en la operación conjunta.	01-01-2019
Enmienda a NIC 12 "Impuestos a las Ganancias"	Las consecuencias del impuesto a la renta de los dividendos sobre instrumentos financieros clasificados como patrimonio deben reconocerse de acuerdo donde se reconocieron las transacciones o eventos pasados que generaron beneficios distribuibles.	01-01-2019
Enmienda a NIC 23 "Costos por Préstamos"	La enmienda aclararon que si un préstamo específico permanece pendiente después de que el activo calificado esté listo para su uso previsto o venta, se convierte en parte de los préstamos generales.	01-01-2019
NIIF 10 "Estados Financieros Consolidados" y NIC 28 "Inversiones en asociadas y negocios conjuntos"	Se reconoce una ganancia o pérdida completa cuando la transacción involucra un negocio (se encuentre en una filial o no) y una ganancia o pérdida parcial cuando la transacción involucra activos que no constituyen un negocio, incluso si estos activos están en una subsidiaria.	Indeterminado

La Administración de la Sociedad se encuentra evaluando si la adopción de las normas, interpretaciones y enmiendas antes descritas, pudiera tener un impacto significativo en los estados financieros de la Sociedad en el período de su primera aplicación.

**NOTA 3 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**

**(a) Moneda funcional y presentación**

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

**(b) Información por segmentos**

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

**(c) Activos financieros**

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

**i. Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados**

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

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

**ii. Cuentas por cobrar**

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

Las cuentas por cobrar incluyen las empresas relacionadas.

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

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

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

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

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

**(f) Inversiones a valor de participación**

Asociadas son todas las entidades sobre las que la Sociedad ejerce influencia significativa, pero no tiene control que, generalmente, viene acompañado por una participación de entre un 20% y un 50% de los derechos de voto. La inversión en la asociada se contabiliza por el método de participación e inicialmente se reconocen por su costo, y su valor libros se incrementa o disminuye para reconocer la proporción que corresponde en el resultado del ejercicio.

**(g) Capital social**

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

**(h) 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.

**(i) Impuesto a la renta e impuestos diferidos**

El gasto por impuesto a la renta del ejercicio comprende al impuesto corriente y a los impuestos diferidos.

El cargo por impuesto a la renta corriente es calculado sobre la base de las leyes tributarias vigentes a la fecha del estado de situación financiera.

Los impuestos diferidos se calculan de acuerdo con el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros. Sin embargo, si los impuestos diferidos surgen del reconocimiento inicial de un pasivo o un activo en una transacción distinta de una combinación de negocios que en el momento de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la ganancia o pérdida fiscal, no se contabiliza. El impuesto diferido se determina usando las tasas de impuesto (y leyes) aprobadas o a punto de aprobarse en la fecha de cierre del estado de situación financiera y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

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

El impuesto a la renta (corriente y diferido) es registrado en el estado de resultados salvo que se relacione con un ítem reconocido en Otros resultados integrales, directamente en patrimonio o proviene de una combinación de negocios. En ese caso, el impuesto también es contabilizado en Otros resultados integrales, directamente en resultados o con contrapartida en la plusvalía mercantil, respectivamente.

**(j) Reconocimiento de ingresos**

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

**INVERNOVA S.A.**

**Estados financieros al 31 de diciembre de 2017 y 2016**

**(k) Distribución de dividendos**

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

**NOTA 4 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO**

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

<b>Clases de Efectivo y Efectivo Equivalente</b>	<b>31/12/2017 M\$</b>	<b>31/12/2016 M\$</b>
Saldos en Bancos	12.982	9.576
Pactos con compromiso de retroventa	408.600	505.010
Depósitos a plazo	-	411.833
<b>Efectivo y equivalentes al efectivo</b>	<b>421.582</b>	<b>926.419</b>

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

<b>Conceptos</b>	<b>31/12/2017 M\$</b>	<b>31/12/2016 M\$</b>
Monto del efectivo y equivalente al efectivo \$ Chilenos	421.582	926.419
<b>Total de efectivo y equivalente al Efectivo</b>	<b>421.582</b>	<b>926.419</b>

Los valores de fácil liquidación son los siguientes:

<b>Depósitos a plazo</b>	<b>31/12/2017 M\$</b>	<b>31/12/2016 M\$</b>
<b>RUT</b>		
<b>Institución</b>		
97.004.000-5 Banco Chile	-	411.833
<b>Total depósitos a plazo</b>	<b>-</b>	<b>411.833</b>

**Pactos con compromiso de retroventa:**

**Al 31/12/2017:**

<b>RUT</b>	<b>Institución</b>	<b>Plazo</b>	<b>Tasa de Interes</b>	<b>M\$</b>
96.772.490-4	Consorcio Corredores de Bolsa S.A.	05/febrero/2018	0,25% mensual	408.600

**Al 31/12/2016:**

<b>RUT</b>	<b>Institución</b>	<b>Plazo</b>	<b>Tasa de Interes</b>	<b>M\$</b>
96.772.490-4	Consorcio Corredores de Bolsa S.A.	31/enero/2017	0,34% mensual	505.010

El valor libro de los depósitos a plazo y los valores negociables con compromiso de retroventa al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es una aproximación equivalente de su valor razonable.

**INVERNOVA S.A.**

**Estados financieros al 31 de diciembre de 2017 y 2016**

**NOTA 5 - SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS**

En el largo plazo, al 31 de diciembre de 2017 y 2016, se presentan traspasos a empresas relacionadas para constituir capital de trabajo, saldos que se encuentran expresados en UF, sin intereses. Las condiciones comerciales de las transacciones con empresas relacionadas han sido pactadas en forma similar a las de mercado, y son permanentemente revisadas por la Administración y el Directorio.

a) Cuentas por cobrar a entidades relacionadas no corrientes:

RUT	Sociedad	Naturaleza de la relación	Saldos Pendientes		Plazos de la Transacción
			31/12/2017 M\$	31/12/2016 M\$	
96.788.890-7	Inmobiliaria e Inversiones Lampa S.A.	Asociada o Coligada	29.289	29.335	Sin vencimiento
76.037.163-7	Inveriones Lampa II S.A.	Asociada o Coligada	3.868.890	3.589.691	Sin vencimiento
<b>Totales Cuentas por cobrar</b>			<b>3.898.179</b>	<b>3.619.026</b>	

La Sociedad mantiene una cuenta por cobrar a Inmobiliaria e Inversiones Lampa S.A. por la suma de M\$ 108.532 (M\$ \$ 106.709 en 2016) la cual se encuentra neta de la provisión de patrimonio negativo que tiene esa Sociedad, en M\$ 79.243 y M\$ 77.374, 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 Utilidad/ (Pérdida)	
				31/12/2017 M\$	31/12/2016 M\$	31/12/2017 M\$	31/12/2016 M\$
96.816.350-7	P&S S.A.	Matriz	Reconocimiento de gastos	(24.949)	(25.257)	(24.949)	(25.257)
99.559.450-1	El Bosque S.A.	Relación indirecta	Servicios recibidos	(47.845)	(46.891)	(47.845)	(46.891)
96.788.890-7	Inmobiliaria e Inversiones Lampa S.A.	Asociada o Coligada	Reajuste Inversiones Lampa	1.823	2.911	1.823	2.911
96.772.490-4	Consorcio Corredores de Bolsa S.A.	Relacionada indirecta	(Rescate) colocación de inversiones	113.068	42.309	16.591	20.195
			Reajuste Lampa II	61.823	103.889	61.823	103.889
			Traspaso de fondos recibidos (efectuados)	(217.376)	(15.681)	-	-
76.037.163-7	Inversiones Lampa II S.A. (*)	Asociada o Coligada	Traspaso de fondos recibidos	-	275.355	-	-

(\*) 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 al 31 de diciembre de 2017 y 2016**

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

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

**a) Inmobiliaria e Inversiones Lampa S.A.**

Inmobiliaria e Inversiones Lampa S.A., tiene por objeto la compra, venta, arriendo, administración y comercialización de todo tipo de muebles e inmuebles con o sin instalaciones comerciales o industriales. En asociación con Inmobiliaria Brotec-Icafal Limitada suscribieron un acuerdo marco con el único propósito de desarrollar, construir y vender un proyecto inmobiliario ZODUC en los terrenos Altos de Lampa. Este proceso comprende la compra de los terrenos, el desarrollo y la gestión del proyecto inmobiliario. Actualmente se está construyendo la tercera etapa del proyecto que fue iniciado el segundo semestre del 2012.

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

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

Producto de esta transacción Invernova S.A. reconoció a través de la coligada Inmobiliaria e Inversiones Lampa S.A. un resultado no realizado de \$2.401 millones. Al 31 de diciembre de 2017, el saldo pendiente del resultado no realizado asciende a \$ 1.670 millones (MM\$ 1.699 al 31 de diciembre de 2016).

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la asociada Inmobiliaria e Inversiones Lampa S.A. presenta patrimonio negativo por lo cual Invernova S.A. reconoció una obligación con terceros en función de la participación que posee sobre dicha inversión y de los acuerdos a nivel de grupo, que se presenta rebajado de las cuentas por cobrar con esta asociada por un monto de M\$ 79.243 (M\$ 77.374 en 2016).

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	31/12/2017		31/12/2016	
	Activos M\$	Pasivos M\$	Activos M\$	Pasivos M\$
Corriente	904	-	41	-
No corriente	97.743	362.793	97.743	355.698
<b>Total</b>	<b>98.647</b>	<b>362.793</b>	<b>97.784</b>	<b>355.698</b>

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

Ingresos y gastos ordinarios	31/12/2017	31/12/2016
	M\$	M\$
Ingresos ordinarios	-	-
Gastos ordinarios	(6.233)	(9.845)
<b>Resultado del ejercicio de la asociada</b>	<b>(6.233)</b>	<b>(9.845)</b>

**INVERNOVA S.A.****Estados financieros al 31 de diciembre de 2017 y 2016****b) Inversiones Lampa II S.A.**

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

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

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

Durante 2017, Inmobiliaria Lampa Oriente S.A. acumula la enajenación de un 30,45% del predio señalado, quedando un resultado no realizado ascendente a M\$ 1.670.174, que se presenta en el rubro de provisiones no corrientes. Posteriormente, cuando Inmobiliaria Lampa Oriente S.A. venda el saldo de estos terrenos a terceros (en lotes o en viviendas), Inversiones Lampa II S.A., seguirá reconociendo el resultado. Posteriormente, Invernova S.A. "realizará" la proporción del resultado provisionado que corresponda.

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

Los activos y pasivos	31/12/2017		31/12/2016	
	Activos M\$	Pasivos M\$	Activos M\$	Pasivos M\$
Corriente	172.522	-	28.447	-
No corriente	21.914.665	12.640.119	20.803.735	11.965.030
<b>Total</b>	<b>22.087.187</b>	<b>12.640.119</b>	<b>20.832.182</b>	<b>11.965.030</b>

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

Ingresos y gastos ordinarios	31/12/2017	31/12/2016
	M\$	M\$
Ingresos ordinarios	637.245	1.790.787
Gastos ordinarios	(57.984)	(42.361)
<b>Resultado del ejercicio de la asociada</b>	<b>579.261</b>	<b>1.748.426</b>

**INVERNOVA S.A.**

**Estados financieros al 31 de diciembre de 2017 y 2016**

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	31/12/2017		31/12/2016	
	Activos M\$	Pasivos M\$	Activos M\$	Pasivos M\$
Corriente	3.378.167	1.941.976	2.809.790	2.009.560
No corriente	479.137	228.026	726.427	131.087
<b>Total</b>	<b>3.857.304</b>	<b>2.170.002</b>	<b>3.536.217</b>	<b>2.140.647</b>

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

Ingresos y gastos ordinarios	31/12/2017	31/12/2016
	M\$	M\$
Ingresos ordinarios	8.753.158	8.299.460
Gastos ordinarios	(8.461.426)	(7.520.018)
<b>Resultado del ejercicio de la asociada</b>	<b>291.732</b>	<b>779.442</b>

c.1.2) Inmobiliaria Lampa Oriente S.A.

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

Los activos y pasivos	31/12/2017		31/12/2016	
	Activos M\$	Pasivos M\$	Activos M\$	Pasivos M\$
Corriente	44.375.514	23.188.465	40.364.871	32.396.367
No corriente	33.924.757	38.808.759	36.563.935	29.196.511
<b>Total</b>	<b>78.300.271</b>	<b>61.997.224</b>	<b>76.928.806</b>	<b>61.592.878</b>

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

Ingresos y gastos ordinarios	31/12/2017	31/12/2016
	M\$	M\$
Ingresos ordinarios	10.208.467	23.207.300
Gastos ordinarios	(9.241.348)	(20.406.938)
<b>Resultado del ejercicio de la asociada</b>	<b>967.119</b>	<b>2.800.362</b>

Estados financieros al 31 de diciembre de 2017 y 2016

c.2) Las inversiones en asociadas contabilizadas por el método de la participación corresponden a los siguientes:

**31/12/2017**

RUT	Nombre	País	Moneda funcional	% de control	Patrimonio sociedades M\$	Resultado del ejercicio M\$	Valor patrimonial M\$	Resultado devengado M\$	Obligación con terceros M\$	Valor contable de la inversión M\$
96.788.890-7	Inmobiliaria e Inversiones Lampa S.A. (a)	Chile	\$	30,00% Directo	(264.146)	(6.233)	(79.243)	(1.870)	(79.243)	-
76.037.163-7	Inversiones Lampa II S.A.	Chile	\$	30,00% Directo	9.447.068	579.261	2.834.119	173.974	-	2.834.119
96.584.980-7	Inmobiliaria Lampa Oriente S.A. (b)	Chile	\$	15% Indirecto	16.303.047	967.119				
76.006.938-8	Constructora Lampa Oriente S.A. (b)	Chile	\$	15% Indirecto	1.687.302	291.732				
<b>TOTALES</b>								<b>172.104</b>	<b>(79.243)</b>	<b>2.834.119</b>

NOTA:

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

**INVERNOVA S.A.**

**Estados financieros al 31 de diciembre de 2017 y 2016**

**31/12/2016**

RUT	Nombre	País	Moneda funcional	% de control	Patrimonio sociedades M\$	Resultado del ejercicio M\$	Valor patrimonial M\$	Resultado devengado M\$	Obligación con terceros M\$	Valor contable de la inversión M\$
96.788.890-7	Inmobiliaria e Inversiones Lampa S.A. (a)	Chile	\$	30,00% Directo	(257.914)	(9.845)	(77.374)	(2.953)	(77.374)	-
76.037.163-7	Inversiones Lampa II S.A.	Chile	\$	30,00% Directo	8.867.152	1.748.426	2.660.145	524.527	-	2.660.145
96.584.980-7	Inmobiliaria Lampa Oriente S.A. (b)	Chile	\$	15% Indirecto	15.335.928	2.800.362				
76.006.938-8	Constructora Lampa Oriente S.A. (b)	Chile	\$	15% Indirecto	1.395.570	779.442				
<b>TOTALES</b>								<b>521.574</b>	<b>(77.374)</b>	<b>2.660.145</b>

NOTA:

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

## INVERNOVA S.A.

### Estados financieros al 31 de diciembre de 2017 y 2016

#### NOTA 7 - DIRECTORIO DE LA SOCIEDAD

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

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

Nombre Director	Cargo	31/12/2017 M\$	31/12/2016 M\$
José Ignacio Hurtado Vicuña	Presidente	316	312
Cristian Cox Vial	Director	316	312
Pedro Hurtado Vicuña	Director	316	312
Patricio Parodi Gil (a)	Director	105	312
Nicolás Hurtado Vicuña	Director	316	312
Martín Hurtado Menéndez (a) (b)	Director	-	-

(a) En junta ordinaria de accionistas celebrada el 27 de abril de 2017, se reeligió al directorio, excepto al señor Patricio Parodi Gil, en su reemplazo asume el señor Martín Hurtado Menéndez.

(b) En el mes de mayo de 2017, el Director Martín Hurtado Menéndez informa su renuncia a la remuneración fijada en la primera junta de accionistas, celebrada con fecha 27 de abril de 2017, ascendiente a 1 Unidad de Fomento mensual, por el ejercicio de sus funciones como Director de Invernova S.A.

#### NOTA 8 - IMPUESTOS

##### Impuesto Renta:

En el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2017, se procedió a calcular y contabilizar la renta líquida imponible con una tasa del 25,5% para el ejercicio comercial 2017, en base a lo dispuesto por la Ley N° 20.780, Reforma Tributaria, publicada en el Diario Oficial con fecha 29 de septiembre de 2014.

Entre las principales modificaciones, se encuentra el aumento progresivo del Impuesto de Primera Categoría, alcanzando el 27%, a partir del año 2018, la Ley previamente referida establece que siendo Invernova S.A. una sociedad por acciones, se le aplica como regla general el "Sistema de Tributación Parcialmente Integrado.

##### Impuesto Diferido:

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

**INVERNOVA S.A.**

**Estados financieros al 31 de diciembre de 2017 y 2016**

a) Activos por impuestos diferidos:

Los activos por impuestos diferidos al 31 de diciembre de 2017 y 2016 se refieren a los siguientes conceptos:

<b>Conceptos</b>	<b>31/12/2017 M\$</b>	<b>31/12/2016 M\$</b>
Pérdidas tributarias	512.203	465.923
<b>Total</b>	<b>512.203</b>	<b>465.923</b>

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

<b>Conceptos</b>	<b>31/12/2017 M\$</b>	<b>31/12/2016 M\$</b>
Activos por impuestos diferidos, saldo inicial	465.923	458.960
Aumento (disminución) de activos impuestos diferidos	46.280	6.963
Activos por impuestos diferidos, saldo final	<b>512.203</b>	<b>465.923</b>

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 2017 y 2016, en el estado de resultados por función el gasto por impuesto a las ganancias es:

<b>Conceptos</b>	<b>Del 01/01/2017 al 31/12/2017 M\$</b>	<b>Del 01/01/2016 al 31/12/2016 M\$</b>
<b>Impuestos diferidos:</b>		
Impuesto diferido neto por pérdidas tributarias	46.280	6.963
<b>Abono a resultados por impuesto a las ganancias</b>	<b>46.280</b>	<b>6.963</b>

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

**INVERNOVA S.A.**

**Estados financieros al 31 de diciembre de 2017 y 2016**

d) Conciliación de resultado contable con resultado tributario:

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

Conceptos	31/12/2017 M\$		31/12/2016 M\$	
	Tasa Impuesto %	Monto M\$	Tasa Impuesto %	Monto M\$
Utilidad (pérdida) antes de Impuesto		165.074		618.525
Impuesto a la tasa impositiva vigente	25,5%	(42.094)	24,0%	(148.446)
Gastos no deducibles (financieros y tributarios)	9,8%	(16.225)	7,6%	(46.900)
Ingresos deducidos de la renta líquida	63,3%	104.599	32,7%	202.309
<b>Total</b>	<b>28,0%</b>	<b>46.280</b>	<b>1,1%</b>	<b>6.963</b>

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

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

31/12/2017		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	-	10.452	-	10.452	Mensual
<b>Total</b>		-	<b>10.452</b>	-	<b>10.452</b>	

31/12/2016		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	-	5.770	-	5.770	Mensual
<b>Total</b>		-	<b>5.770</b>	-	<b>5.770</b>	

b) Otros pasivos no financieros corrientes:

Conceptos	31/12/2017 M\$	31/12/2016 M\$
Dividendos por pagar	3.947	3.464
Dividendos mínimos provisionados año 2017	63.406	-
Dividendos mínimos provisionados año 2016	-	187.646
<b>Total</b>	<b>67.353</b>	<b>191.110</b>



## INVERNOVA S.A.

### Estados financieros al 31 de diciembre de 2017 y 2016

#### NOTA 10 - OTRAS PROVISIONES NO CORRIENTES

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

Conceptos	31/12/2017 M\$	31/12/2016 M\$
Saldo original de la Utilidad no realizada (Nota 6 b)	2.401.464	2.401.464
Ingreso por realización de utilidad ejercicio 2014	(441.854)	(441.854)
Ingreso por realización de utilidad ejercicio 2015	(182.173)	(182.173)
Ingreso por realización de utilidad ejercicio 2016	(78.242)	(78.242)
Ingreso por realización de utilidad ejercicio 2017	(29.021)	-
<b>Total</b>	<b>1.670.174</b>	<b>1.699.195</b>

Durante el año 2017, la Sociedad asociada Inmobiliaria Lampa Oriente S.A. ha continuado el proceso de enajenación de la viviendas del proyecto Chicauma, acumulando a la fecha el 30,45 % (29,2% al 31 de diciembre de 2016) de terrenos enajenados a terceros no relacionados, del predio ubicado en el sector de Lampa y que originó la provisión por utilidad no realizada.

Por lo anterior, Invernova S.A. ha reconocido M\$ 29.021 correspondientes a ingresos por utilidad realizada en el ejercicio 2017 (M\$ 78.242 en el ejercicio 2016).

#### NOTA 11 - PATRIMONIO

##### a) Capital suscrito y pagado:

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 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.

La política de dividendos acordada por la Sociedad, en su Junta Ordinaria de Accionistas de fecha 27 de abril de 2017, fue repartir 30% de las utilidades al cierre del ejercicio anterior.

## INVERNOVA S.A.

### Estados financieros al 31 de diciembre de 2017 y 2016

#### 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 comercialización. Estos activos, a valor contable, son realizados vía inversión en asociadas (M\$ 2.834.119) o vía financiamiento directo mediante créditos en UF, sin intereses (M\$ 3.898.179) son permanentemente monitoreadas mediante la participación en el Directorio de esas sociedades.

Para efectos de gestión, la Sociedad considera como recursos propios el patrimonio contable al cierre de cada ejercicio y el saldo de la provisión de utilidad no realizada (M\$ 1.670.174) que se presenta como pasivo no corriente. Asimismo, la Sociedad no tiene restricciones para la gestión de su patrimonio y tiene requerimientos de apoyo financiero de su empresa asociada Inversiones Lampa II S.A. como se indica en Nota 14.

#### f) Otras reservas:

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

#### NOTA 12 - GASTOS DE ADMINISTRACION

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

Conceptos	Del 01/01/2017 al 31/12/2017 M\$	Del 01/01/2016 al 31/12/2016 M\$
Gastos personal distribuidos desde la Matriz	24.949	25.257
Costos dieta del Directorio	1.380	1.560
Gastos generales	96.702	96.402
<b>Total</b>	<b>123.031</b>	<b>123.219</b>

La Sociedad mantiene un acuerdo con la Sociedad relacionada El Bosque S.A., para recibir asesoría administrativa y financiera por un valor mensual de 150 Unidades de Fomento. Este valor se incluye bajo el concepto de gastos generales.

**INVERNOVA S.A.****Estados financieros al 31 de diciembre de 2017 y 2016****NOTA 13 – INGRESOS FINANCIEROS**

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

<b>Conceptos</b>	<b>Del 01/01/2017 al 31/12/2017 M\$</b>	<b>Del 01/01/2016 al 31/12/2016 M\$</b>
Ingresos por pactos de retroventa	16.590	20.195
Ingresos depósitos a plazos	6.744	14.933
<b>Total</b>	<b>23.334</b>	<b>35.128</b>

**NOTA 14 - GANANCIA POR ACCION**

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

<b>Ganancias (pérdidas) básicas por acción:</b>	<b>Unidad</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
Ganancia (pérdida) atribuible a los tenedores de instrumentos de participación en el patrimonio neto de la controladora	<b>M\$</b>	211.354	625.488
<b>Resultado disponible para accionistas Comunes, básico</b>	<b>M\$</b>	211.354	625.488
Promedio ponderado de número de acciones, Básico	<b>Cantidad de acciones</b>	<b>714.876.101</b>	<b>714.876.101</b>
<b>Ganancia (pérdidas) básicas y diluidas por acción</b>	<b>\$</b>	<b>0,296</b>	<b>0,875</b>

**NOTA 15 - CONTINGENCIAS Y RESTRICCIONES**

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

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

**NOTA 16 - CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS**

A la fecha no existen cauciones obtenidas de terceros.

**NOTA 17- SANCIONES**

Durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Sociedad, sus Directores y Gerente General no han recibido sanciones de la Superintendencia de Valores y Seguros ni de otras autoridades administrativas.

**NOTA 18 - MEDIO AMBIENTE**

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

## NOTA 19 - GESTION DE RIESGOS

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

La principal exposición de riesgos de la Sociedad está relacionada con el riesgo de crédito de las cuentas por cobrar a empresas asociadas y el riesgo de liquidez.

Con la finalidad de administrar el riesgo proveniente de algunas de estas exposiciones se utilizan los siguientes mecanismos.

### Riesgo de crédito

Los principales activos de la Sociedad se relacionan con las inversiones en empresas asociadas o coligadas y las cuentas por cobrar en el largo plazo que se mantiene con ellas, por lo cual se evalúa permanentemente los proyectos inmobiliarios en que ellas tienen sus principales activos.

Los valores al 31 de diciembre de 2017 en cuentas por cobrar ascienden a M\$ 3.898.179, 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\$ 195 afectando el resultado y el patrimonio de la Sociedad. Como factor mitigante, la Sociedad mantiene relaciones estables de largo plazo con entidades financieras de prestigio y que permitirán esperar un cambio en el ciclo económico y además a la posibilidad de liquidar los inmuebles disponibles en las asociadas.

### Riesgo de liquidez

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

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

Sensibilidad del riesgo:

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

**INVERNOVA S.A.**

**Estados financieros al 31 de diciembre de 2017 y 2016**

---

**NOTA 20 - HECHOS POSTERIORES**

No ha habido hechos posteriores entre el 31 de diciembre de 2017 y la fecha de presentación de estos estados financieros, que pudieran afectar significativamente los mencionados estados financieros.

Felipe Silva Méndez  
Gerente General

Carlos Silva San Martín  
Contador General