

INVERNOVA S.A.

Estados financieros

Al 31 de marzo de 2017

CONTENIDO

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

INVERNOVA S.A.

Estados financieros intermedios al 31 de marzo de 2017

ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA

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

ACTIVOS

	Nota N°	31/03/2017 M\$	31/12/2016 M\$
Activos Corrientes:			
Efectivo y equivalentes al efectivo	4	901.130	926.419
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes		1.488	1.508
Total Activos Corrientes		902.618	927.927
Activos No Corrientes:			
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corriente	5	3.635.892	3.619.026
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	6	2.654.381	2.660.145
Activos por impuestos diferidos	8	483.852	465.923
Total Activos No Corrientes		6.774.125	6.745.094
TOTAL ACTIVOS		7.676.743	7.673.021

PASIVO Y PATRIMONIO

	Nota N°	31/03/2017 M\$	31/12/2016 M\$
Pasivos Corrientes:			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	9	9.215	5.770
Pasivos por impuestos corrientes		13	13
Otros pasivos no financieros corrientes	9	192.253	191.110
Total Pasivos Corrientes		201.481	196.893
Pasivos No Corrientes:			
Otras provisiones, no corrientes	10	1.695.617	1.699.195
Total Pasivos No Corrientes		1.695.617	1.699.195
Patrimonio:			
Capital emitido	11	2.662.368	2.662.368
Otras reservas	11	958.979	958.979
Ganancias acumuladas		2.158.298	2.155.586
Total Patrimonio		5.779.645	5.776.933
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		7.676.743	7.673.021

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

INVERNOVA S.A.

Estados financieros intermedios al 31 de marzo de 2017

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

Por los los períodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2017 y 2016

(Expresados en Miles de pesos)

	Nota N°	01/01/2017 31/03/2017 M\$	01/01/2016 31/03/2016 M\$
Ganancia (pérdida)			
Ingresos	10	3.579	17.243
Gastos de administración	12	(37.232)	(37.523)
Ingresos financieros		8.497	4.686
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	6	(6.289)	61.134
Resultado por unidades de reajuste		<u>17.390</u>	<u>27.479</u>
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		<u>(14.055)</u>	<u>73.019</u>
Ingreso por impuestos a las ganancias	8	17.929	(21.697)
		<u>3.874</u>	<u>51.322</u>
Ganancia (pérdida), atribuible a			
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora		3.874	51.322
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras		<u>-</u>	<u>-</u>
Ganancia (pérdida)		<u>3.874</u>	<u>51.322</u>
<hr/>			
Ganancia por acción:			
Ganancia por acción básica			
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas \$		0,001	0,070
Ganancia (pérdidas) por acción básica en operaciones discontinuadas \$		<u>0,000</u>	<u>0,000</u>
Ganancia (pérdida) por acción básica \$	13	<u>0,001</u>	<u>0,070</u>
Ganancias por acción diluidas			
Ganancias (pérdida) diluida por acción procedente de operaciones continuadas \$		0,001	0,070
Ganancias (pérdida) diluida por acción procedentes de operaciones discontinuadas \$		<u>0,000</u>	<u>0,000</u>
Ganancias (pérdida) diluida por acción \$	13	<u>0,001</u>	<u>0,070</u>

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

INVERNOVA S.A.

Estados financieros intermedios al 31 de marzo de 2017

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

Por los los períodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2017 y 2016
(Expresados en Miles de pesos)

	01/01/2017 31/03/2017 M\$	01/01/2016 31/03/2016 M\$
Estado de Resultado Integral		
Ganancia (pérdida)	3.874	51.322
Diferencias de cambio por conversión	-	-
Coberturas de flujo de efectivo	-	-
Impuesto a las ganancias relacionado con coberturas de flujo de efectivo	-	-
Resultado Integral total	3.874	51.322
Resultado Integral atribuible a:		
Resultado Integral atribuible a los propietarios de la controladora	3.874	51.322
Resultado Integral atribuible a participaciones no controladoras	-	-
Resultado Integral total	3.874	51.322

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

INVERNOVA S.A.

Estados financieros intermedios al 31 de marzo de 2017

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

Por el ejercicio terminado al 31/03/2017:

	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	-	-	3.874	3.874	-	3.874
Dividendos	-	-	(1.162)	(1.162)	-	(1.162)
Saldo Final Ejercicio 31/03/2017	2.662.368	958.979	2.158.298	5.779.645	-	5.779.645

Por el ejercicio terminado al 31/03/2016:

	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	-	-	51.322	51.322	-	51.322
Dividendos	-	-	(15.396)	(15.396)	-	(15.396)
Saldo Final Ejercicio 31/03/2016	2.662.368	958.979	1.755.652	5.376.999	-	5.376.999

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

INVERNOVA S.A.

Estados financieros intermedios al 31 de marzo de 2017

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO

Por los los períodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2017 y 2016

(Expresados en Miles de pesos)

	Nota N°	01/01/2017 31/03/2017 M\$	01/01/2016 31/03/2016 M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación			
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(33.772)	(36.564)
Intereses recibidos		8.483	4.686
		<u>(25.289)</u>	<u>(31.878)</u>
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de operación			
		<u>(25.289)</u>	<u>(31.878)</u>
Disminución en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio			
		<u>(25.289)</u>	<u>(31.878)</u>
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo		-	-
Disminución neta de efectivo y equivalentes al efectivo		<u>(25.289)</u>	<u>(31.878)</u>
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período		<u>926.419</u>	<u>1.053.033</u>
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	4	<u><u>901.130</u></u>	<u><u>1.021.155</u></u>

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

INVERNOVA S.A.

Estados financieros intermedios al 31 de marzo de 2017

NOTA 1 ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD

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

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

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

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

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

Actualmente la Sociedad tiene inversiones y aportes en asociadas, a través de las cuales participa en el Proyecto Inmobiliario denominado Lampa Oriente. 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 períodos presentados.

(b) Período contable

Los presentes estados financieros cubren los siguientes períodos:

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

INVERNOVA S.A.

Estados financieros intermedios al 31 de marzo de 2017

(c) Bases de preparación

Los presentes estados financieros de Invernova S.A. corresponden al período terminado al 31 de marzo de 2017 y han sido preparados de acuerdo con Normas e Instrucciones impartidas por la Superintendencia de Valores y Seguros (“SVS”), 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 Superintendencia de Valores y Seguros, es responsabilidad del Directorio de la Sociedad.

Los presentes estados financieros fueron aprobados por el Directorio de la Sociedad el 23 de mayo de 2017.

(f) Nuevas normas e interpretaciones emitidas y no vigentes

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

Enmiendas y mejoras

Enmienda a NIC 7 “Estado de Flujo de Efectivo”. Publicada en febrero de 2016. La enmienda introduce una revelación adicional que permite a los usuarios de los estados financieros evaluar los cambios en las obligaciones provenientes de las actividades financieras.

Enmienda a NIC 12 “Impuesto a las ganancias”. Publicada en febrero de 2016. La enmienda clarifica

INVERNOVA S.A.

Estados financieros intermedios al 31 de marzo de 2017

cómo contabilizar los activos por impuestos diferidos en relación con los instrumentos de deuda valorizados a su valor razonable.

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

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

Normas e interpretaciones	Obligatoria para ejercicios iniciados a partir de
<i>NIIF 9 "Instrumentos Financieros"</i> - Publicada en julio 2014. El IASB ha publicado la versión completa de la NIIF 9, que sustituye la guía de aplicación de la NIC 39. Esta versión final incluye requisitos relativos a la clasificación y medición de activos y pasivos financieros y un modelo de pérdidas crediticias esperadas que reemplaza el actual modelo de deterioro de pérdida incurrida. La parte relativa a contabilidad de cobertura que forma parte de esta versión final de NIIF 9 había sido ya publicada en noviembre 2013. Su adopción anticipada es permitida.	01/01/2018
<i>NIIF 15 "Ingresos procedentes de contratos con clientes"</i> – Publicada en mayo 2014. Establece los principios que una entidad debe aplicar para la presentación de información útil a los usuarios de los estados financieros en relación a la naturaleza, monto, oportunidad e incertidumbre de los ingresos y los flujos de efectivo procedentes de los contratos con los clientes. Para ello el principio básico es que una entidad reconocerá los ingresos que representen la transferencia de bienes o servicios prometidos a los clientes en un monto que refleje la contraprestación a la cual la entidad espera tener derecho a cambio de esos bienes o servicios. Su aplicación reemplaza a la NIC 11 Contratos de Construcción; NIC 18 Ingresos ordinarios; CINIIF 13 Programas de fidelización de clientes; CINIIF 15 Acuerdos para la construcción de bienes inmuebles; CINIIF 18 Transferencias de activos procedentes de clientes; y SIC-31 Ingresos-Permutas de Servicios de Publicidad. Se permite su aplicación anticipada.	01/01/2018
<i>NIIF 16 "Arrendamientos"</i> – Publicada en enero de 2016 establece el principio para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de arrendamientos. NIIF 16 sustituye a la NIC 17 actual e introduce un único modelo de contabilidad arrendatario y requiere un arrendatario reconocer los activos y pasivos de todos los contratos de arrendamiento con un plazo de más de 12 meses, a menos que el activo subyacente sea de bajo valor. NIIF 16 es efectiva para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero 2019 y su aplicación anticipada está permitida para las entidades que aplican las NIIF 15 antes de la fecha de la aplicación inicial de la NIIF 16.	01/01/2019
<i>CINIIF 22 "Transacciones en Moneda Extranjera y Contraprestaciones Anticipadas"</i> . Publicada en diciembre 2016. Esta Interpretación 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). La interpretación proporciona una guía para cuándo se hace un pago / recibo único, así como para situaciones en las que se realizan múltiples pagos / recibos. Tiene como objetivo reducir la diversidad en la práctica.	01/01/2018
Enmienda a NIIF 2 " <i>Pagos Basados en Acciones</i> ". Publicada en Junio 2016. La enmienda clarifica la medición de los pagos basados en acciones liquidados en efectivo y la contabilización de modificaciones que cambian dichos pagos a	01/01/2018

INVERNOVA S.A.

Estados financieros intermedios al 31 de marzo de 2017

liquidación con instrumentos de patrimonio. Adicionalmente, introduce una excepción a los principios de NIIF 2 que requerirá el tratamiento de los premios como si fuera todo liquidación como un instrumento de patrimonio, cuando el empleador es obligado a retener el impuesto relacionado con los pagos basados en acciones.

Enmienda a NIIF 15 "*Ingresos Procedentes de Contratos con Clientes*". Publicada en abril 2016. La enmienda introduce aclaraciones a la guía para la identificación de obligaciones de desempeño en los contratos con clientes, contabilización de licencias de propiedad intelectual y la evaluación de principal versus agente (presentación bruta versus neta del ingreso). Incluye nuevos y modificados ejemplos ilustrativos como guía, así como ejemplos prácticos relacionados con la transición a la nueva norma de ingresos. 01/01/2018

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

Enmienda a NIC 40 "*Propiedades de Inversión*", en relación a las transferencias de propiedades de inversión. Publicada en diciembre 2016. La enmienda clarifica que para transferir para, o desde, propiedades de inversión, debe existir un cambio en el uso. Para concluir si ha cambiado el uso de una propiedad 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. Publicada en diciembre 2016. 01/01/2018

Enmienda a NIIF 12 "*Información a Revelar sobre Participaciones en Otras Entidades*". Publicada en diciembre 2016. La enmienda clarifica el alcance de ésta norma. Estas modificaciones deben aplicarse retroactivamente a los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2017. 01/01/2018

Enmienda a NIC 28 "*Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos*", en relación a la medición de la asociada o negocio conjunto al valor razonable. Publicada en diciembre 2016. 01/01/2018

Enmienda a NIIF 10 "*Estados Financieros Consolidados*" y NIC 28 "*Inversiones en asociadas y negocios conjuntos*". Publicada en septiembre 2014. Esta modificación aborda una inconsistencia entre los requerimientos de la NIIF 10 y los de la NIC 28 en el tratamiento de la venta o la aportación de bienes entre un inversor y su asociada o negocio conjunto. La principal consecuencia de las enmiendas es que se reconoce una ganancia o pérdida completa cuando la transacción involucra un negocio (se encuentre en una filial o no) y una ganancia o pérdida parcial cuando la transacción involucra activos que no constituyen un negocio, incluso si estos activos están en una subsidiaria. Indeterminado

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

INVERNOVA S.A.

Estados financieros intermedios al 31 de marzo de 2017

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.

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

(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.

(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.

INVERNOVA S.A.

Estados financieros intermedios al 31 de marzo de 2017

NOTA 4 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

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

Clases de Efectivo y Efectivo Equivalente	31/03/2017 M\$	31/12/2016 M\$
Saldos en Bancos	10.791	9.576
Pactos con compromiso de retroventa	514.969	505.010
Depósitos a plazo	375.370	411.833
Efectivo y equivalentes al efectivo	901.130	926.419

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

Conceptos	31/03/2017 M\$	31/12/2016 M\$
Monto del efectivo y equivalente al efectivo \$ Chilenos	901.130	926.419
Total de efectivo y equivalente al Efectivo	901.130	926.419

Los valores de fácil liquidación son los siguientes:

Depósitos a plazo		31/03/2017 M\$	31/12/2016 M\$
RUT	Institución		
97.004.000-5	Banco Chile	375.370	411.833
Total depósitos a plazo		375.370	411.833

Pactos con compromiso de retroventa		31/03/2017 M\$	31/12/2016 M\$
RUT	Institución		
96.772.490-4	Consorcio Corredores de Bolsa S.A.	514.969	505.010
Total Pactos con compromiso de retroventa		514.969	505.010

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

NOTA 5 - SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

En el largo plazo, al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 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.

INVERNOVA S.A.

Estados financieros intermedios al 31 de marzo de 2017

a) Cuentas por cobrar a entidades relacionadas no corrientes:

RUT	Sociedad	Naturaleza de la relación	Saldos Pendientes		Plazos de la Transacción
			31/03/2017 M\$	31/12/2016 M\$	
96.788.890-7	Inmobiliaria e Inversiones Lampa S.A.	Asociada o Coligada	29.313	29.335	Sin vencimiento
76.037.163-7	Inveriones Lampa II S.A.	Asociada o Coligada	3.606.579	3.589.691	Sin vencimiento
Totales Cuentas por cobrar			3.635.892	3.619.026	

La Sociedad mantiene una cuenta por cobrar a Inmobiliaria e Inversiones Lampa S.A. por la suma de M\$107.212 (M\$ \$ 106.709 en 2016) la cual se encuentra neta de la provisión de patrimonio negativo que tiene esa Sociedad, en M\$ 77.899 y M\$ 77.374, respectivamente en cada período/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	
				31/03/2017 M\$	31/03/2016 M\$	31/03/2017 M\$	31/03/2016 M\$
96.816.350-7	P&S S.A.	Matriz	Reconocimiento de gastos	(6.464)	(6.262)	(6.464)	(6.262)
99.559.450-1	El Bosque S.A.	Relación indirecta	Servicios recibidos	(11.864)	(11.573)	(11.864)	(11.573)
96.788.890-7	Inmobiliaria e Inversiones Lampa S.A.	Asociada o Coligada	Reajuste Inversiones Lampa	503	4.058	503	4.058
96.772.490-4	Consortio Corredores de Bolsa S.A.	Relacionada indirecta	Rentabilidad de inversiones	4.959	4.651	4.959	4.651
76.037.163-7	Inversiones Lampa II S.A. (*)	Asociada o Coligada	Reajuste Lampa II	16.888	152.106	16.888	152.106

(*) 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 se está construyendo la tercera etapa del proyecto que fue iniciado el segundo semestre del 2012.

INVERNOVA S.A.

Estados financieros intermedios al 31 de marzo de 2017

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

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

Producto de esta transacción Invernova S.A. reconoció a través de la coligada Inmobiliaria e Inversiones Lampa S.A. un resultado no realizado de \$2.401 millones. Al 31 de marzo de 2017, el saldo pendiente del resultado no realizado asciende a \$ 1.696 millones (MM\$ 1.699 al 31 de diciembre de 2016).

Al 31 de marzo de 2017, 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\$ 77.899 (M\$ 77.374 al 31 de diciembre de 2016).

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

Los activos y pasivos	31/03/2017		31/12/2016	
	Activos M\$	Pasivos M\$	Activos M\$	Pasivos M\$
Corriente	971		40	-
No corriente	97.743	358.377	97.742	355.698
Total	98.714	358.377	97.742	355.698

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

Ingresos y gastos ordinarios	31/03/2017	31/03/2016
	M\$	M\$
Ingresos ordinarios	-	-
Gastos ordinarios	(1.748)	(2.534)
Resultado del ejercicio de la asociada	(1.748)	(2.534)

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

INVERNOVA S.A.

Estados financieros intermedios al 31 de marzo de 2017

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

Al 31 de marzo de 2017, Inmobiliaria Lampa Oriente S.A. acumula la enajenación de un 29,4% del predio señalado, quedando un resultado no realizado ascendente a M\$ 1.695.617, que se presenta en el rubro de provisiones no corrientes. Posteriormente, cuando Inmobiliaria Lampa Oriente S.A. venda el saldo de estos terrenos a terceros (en lotes o en viviendas), Inversiones Lampa II S.A., seguirá reconociendo el resultado. Posteriormente, Invernova S.A. "realizará" la proporción del resultado provisionado que corresponda.

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

Los activos y pasivos	31/03/2017		31/12/2016	
	Activos M\$	Pasivos M\$	Activos M\$	Pasivos M\$
Corriente	12.498	-	28.447	-
No corriente	20.856.762	12.021.322	20.803.735	11.965.030
Total	20.869.260	12.021.322	20.832.182	11.965.030

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

Ingresos y gastos ordinarios	31/03/2017	31/03/2016
	M\$	M\$
Ingresos ordinarios	2.231	216.810
Gastos ordinarios	(21.445)	(10.495)
Resultado del ejercicio de la asociada	(19.214)	206.315

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

c.1.1) Inmobiliaria Lampa Oriente S.A.

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

Los activos y pasivos	31/03/2017		31/12/2016	
	Activos M\$	Pasivos M\$	Activos M\$	Pasivos M\$
Corriente	37.844.593	30.824.518	40.364.871	32.396.367
No corriente	36.760.954	28.521.011	36.563.935	29.196.511
Total	74.605.547	59.345.529	76.928.806	61.592.878

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

Ingresos y gastos ordinarios	31/03/2017	31/03/2016
	M\$	M\$
Ingresos ordinarios	1.216.221	5.110.369
Gastos ordinarios	(1.292.127)	(4.807.732)
Resultado del ejercicio de la asociada	(75.906)	302.637

INVERNOVA S.A.**Estados financieros intermedios al 31 de marzo de 2017**

c.1.2) Constructora Lampa Oriente S.A.

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

Los activos y pasivos	31/03/2017		31/12/2016	
	Activos M\$	Pasivos M\$	Activos M\$	Pasivos M\$
Corriente	2.446.162	1.543.299	2.809.790	2.009.560
No corriente	707.035	151.414	726.427	131.087
Total	3.153.197	1.694.713	3.536.217	2.140.647

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

Ingresos y gastos ordinarios	31/03/2017	31/03/2016
	M\$	M\$
Ingresos ordinarios	1.694.825	2.676.503
Gastos ordinarios	(1.631.911)	(2.545.964)
Resultado del ejercicio de la asociada	62.914	130.539

INVERNOVA S.A.

Estados financieros intermedios al 31 de marzo de 2017

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

31/03/2017

RUT	Nombre	País	Moneda funcional	% de control	Patrimonio sociedades M\$	Resultado del Periodo 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	(259.663)	(1.748)	(77.899)	(525)	(77.899)	-
76.037.163-7	Inversiones Lampa II S.A.	Chile	\$	30,00% Directo	8.847.938	(19.214)	2.654.381	(5.764)	-	2.654.381
96.584.980-7	Inmobiliaria Lampa Oriente S.A. (b)	Chile	\$	15% Indirecto	15.260.018	(75.906)				
76.006.938-8	Constructora Lampa Oriente S.A. (b)	Chile	\$	15% Indirecto	1.458.484	62.914				
TOTALES								(6.289)	(77.899)	2.654.381

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 intermedios al 31 de marzo de 2017

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				
TOTALES								521.574	(77.374)	2.660.145

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 intermedios al 31 de marzo de 2017

NOTA 7 - DIRECTORIO DE LA SOCIEDAD

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

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

Nombre Director	Cargo	31/03/2017 M\$	31/03/2016 M\$
José Ignacio Hurtado Vicuña	Presidente	79	77
Cristian Cox Vial	Director	79	77
Pedro Hurtado Vicuña	Director	79	77
Patricio Parodi Gil (a)	Director	79	77
Nicolás Hurtado Vicuña	Director	79	77
Martín Hurtado Menéndez (a)	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.

NOTA 8 - IMPUESTOS

Impuesto Renta:

En el ejercicio terminado al 31 de marzo 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 intermedios al 31 de marzo de 2017

a) Activos por impuestos diferidos:

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

Conceptos	31/03/2017 M\$	31/12/2016 M\$
Pérdidas tributarias	483.852	465.923
Total	483.852	465.923

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

Conceptos	31/03/2017 M\$	31/12/2016 M\$
Activos por impuestos diferidos, saldo inicial	465.923	458.960
Aumento (disminución) de activos impuestos diferidos	17.929	6.963
Activos por impuestos diferidos, saldo final	483.852	465.923

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 marzo de 2017 y 2016, por impuesto a las ganancias son:

Conceptos	Del 01/01/2017 al 31/03/2017 M\$	Del 01/01/2016 al 31/03/2016 M\$
Impuestos diferidos:		
Impuesto diferido neto por perdidas tributarias	17.929	(21.697)
Abono a resultados por impuesto a las ganancias	17.929	(21.697)

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

d) Conciliación de resultado contable con resultado tributario:

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

Conceptos	31/03/2017 M\$		31/03/2016 M\$	
	Tasa Impuesto %	Monto M\$	Tasa Impuesto %	Monto M\$
Utilidad (pérdida) antes de Impuesto		(14.055)		73.019
Impuesto a la tasa impositiva vigente	25,5%	(3.584)	24,0%	(17.524)
Gastos no deducibles (financieros y tributarios)	17,5%	2.457	46,7%	(34.148)
Ingresos deducidos de la renta líquida	135,5%	19.056	41,0%	29.975
Total	127%	17.929	29,7%	(21.697)

INVERNOVA S.A.

Estados financieros intermedios al 31 de marzo de 2017

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

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

31/03/2017		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	-	9.215	-	9.215	Mensual
Total		-	9.215	-	9.215	

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
Total		-	5.770	-	5.770	

b) Otros pasivos no financieros corrientes:

Conceptos	31/03/2017 M\$	31/12/2016 M\$
Dividendos por pagar	3.445	3.464
Dividendos mínimos provisionados año 2017	1.162	-
Dividendos mínimos provisionados año 2016	187.646	187.646
Total	192.253	191.110

NOTA 10 - OTRAS PROVISIONES NO CORRIENTES

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

Conceptos	31/03/2017 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 período 2017	(3.578)	-
Total	1.695.617	1.699.195

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 29,4 % (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\$ 3.579 correspondientes a ingresos por utilidad realizada en el período terminado el 31 de diciembre de 2017 (M\$ 78.242 en el ejercicio 2016).

INVERNOVA S.A.

Estados financieros intermedios al 31 de marzo de 2017

NOTA 11 - PATRIMONIO

a) Capital suscrito y pagado:

Al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 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 distribuibles 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 realizados vía inversión en asociadas (M\$ 2.654.381) o vía financiamiento directo mediante créditos en UF, sin intereses (M\$ 3.3.635.892) 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\$ 1.695.617) 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.

e) Otras reservas:

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

INVERNOVA S.A.

Estados financieros intermedios al 31 de marzo de 2017

NOTA 12 - GASTOS DE ADMINISTRACION

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

Conceptos	Del 01/01/2017 al 31/03/2017 M\$	Del 01/01/2016 al 31/03/2016 M\$
Gastos personal distribuidos desde la Matriz	6.465	6.262
Costos dieta del Directorio	395	385
Gastos generales	30.372	30.876
Total	37.232	37.523

A partir del 1 de enero de 2015, la sociedad suscribió un acuerdo con la Sociedad relacionada El Bosque S.A., para recibir asesoría administrativa y financiera por un valor mensual de 150 Unidades de Fomento. Este valor se incluye bajo el concepto de gastos generales.

NOTA 13 - GANANCIA POR ACCION

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

Ganancias (pérdidas) básicas por acción:	Unidad	31/03/2017	31/03/2016
Ganancia (pérdida) atribuible a los tenedores de instrumentos de participación en el patrimonio neto de la controladora	M\$	3.874	51.322
Resultado disponible para accionistas Comunes, básico	M\$	3.874	51.322
Promedio ponderado de número de acciones, Básico	Cantidad de acciones	714.876.101	714.876.101
Ganancia (pérdidas) básicas y diluidas por acción	\$	0,001	0,070

NOTA 14 - CONTINGENCIAS Y RESTRICCIONES

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

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

NOTA 15 - CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS

A la fecha no existen cauciones obtenidas de terceros.

NOTA 16 - SANCIONES

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

NOTA 17 - MEDIO AMBIENTE

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

NOTA 18 - GESTION DE RIESGOS

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

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

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

Riesgo de crédito

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

Los valores al 31 de marzo de 2017 en cuentas por cobrar ascienden a M\$ 3.635.892, 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\$ 182 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

INVERNOVA S.A.

Estados financieros intermedios al 31 de marzo de 2017

relaciones estables de largo plazo con entidades financieras de prestigio que permitirían solventar estas necesidades de recursos. Esta situación no causaría efectos sobre el patrimonio ni los resultados, no obstante que si implicaría un requerimiento adicional de fondos.

NOTA 19 - HECHOS POSTERIORES

Con fecha 27 de Abril del año en curso se celebró la Junta Ordinaria de Accionistas en la que se adoptaron, entre otros acuerdos, repartir, con cargo a las utilidades del ejercicio 2016, un dividendo con el carácter de definitivo, de \$0,27 por acción, que se pagaría a contar del día 10 de mayo de 2017.

No ha habido otros hechos posteriores entre el 31 de marzo 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