

DIRECTORIO
Presidente : José Ignacio Hurtado Vicuña
Directores : Pedro Hurtado Vicuña
Nicolás Hurtado Vicuña
Cristian Cox Vial
Felipe Silva Méndez

ADMINISTRACION
Gerente General : Francisco Valdivia Barros

INVERNOVA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(cifras en miles de pesos)

ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA

ACTIVOS	31/12/2022	31/12/2021	PASIVOS	31/12/2022	31/12/2021
Activos corrientes	2.773.572	2.615.752	Pasivos Corrientes	352.057	252.490
Activos no corrientes	5.846.412	5.730.064	Pasivos No corrientes	1.343.385	1.399.326
			Patrimonio Neto	6.924.542	6.694.000
Total activos	8.619.984	8.345.816	Total pasivos y patrimonio	8.619.984	8.345.816

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

Ganancia (pérdida):	01/01/2022 al 31/12/2022	01/01/2021 al 31/12/2021
Ingresos	55.941	91.038
Gastos de Administración	(147.830)	(136.526)
Ingresos financieros	201.686	16.099
Participación ganancia (pérdidas) de asociadas	857.177	699.628
Resultado por unidades de reajuste	153.671	128.435
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	1.120.645	798.674
Ganancia (gastos) por impuestos a las ganancias	-	-
Ganancia	1.120.645	798.674

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO DIRECTO

Flujo neto originado (utilizado) por actividades de:	01/01/2022 al 31/12/2022	01/01/2021 al 31/12/2021
la operación	55.627	(120.657)
financiamiento	101.159	544.793
inversión	-	-
Flujo neto total del ejercicio	156.786	424.136
Efecto neto de variación en la tasa de cambio	-	-
Aumento neto del efectivo y efectivo equivalente	156.786	424.136
Saldo Inicial de efectivo y efectivo equivalente	2.614.188	2.190.052
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente	2.770.974	2.614.188

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

	Capital Emitido	Otras Reservas	Ganancias Acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Patrimonio total
Saldo Inicial 01-01-2022	2.662.368	958.979	3.072.653	6.694.000	6.694.000
Cambios en patrimonio					
Ganancia	-	-	1.120.645	1.120.645	1.120.645
Dividendos mínimos	-	-	(336.193)	(336.193)	(336.193)
Dividendos pagados	-	-	(553.910)	(553.910)	(553.910)
Saldo Final al 31-12-2022	2.662.368	958.979	3.303.195	6.924.542	6.924.542

	Capital Emitido	Otras Reservas	Ganancias Acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Patrimonio total
Saldo Inicial 01-01-2021	2.662.368	958.979	2.687.111	6.308.458	6.308.458
Cambios en patrimonio					
Ganancia	-	-	798.674	798.674	798.674
Dividendos mínimos	-	-	(239.602)	(239.602)	(239.602)
Dividendos pagados	-	-	(173.530)	(173.530)	(173.530)
Saldo Final al 31-12-2021	2.662.368	958.979	3.072.653	6.694.000	6.694.000

Los estados financieros completos y sus respectivos informes emitidos por los auditores independientes se encuentran a disposición del público en las oficinas de la sociedad, de la Comisión para el Mercado Financiero y de las Bolsas de Valores.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS

Estas notas explicativas presentan a juicio de la administración, información suficiente, pero menos detallada que la información contenida en las notas explicativas que forman parte de los estados financieros que fueron remitidos a la Comisión para el Mercado Financiero y a las Bolsas de Valores, donde se encuentran a disposición del público en general.

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 Central 130, piso 10, Las Condes, Santiago de Chile. Invernova S.A. surge de la división de Cruz Blanca Isprep 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 R.U. Único Tributario (RUT) es el N° 96.872.980-2. En Junta Extraordinaria de Accionistas, de fecha 26 de abril de 2018, en consideración a que la Sociedad aún tiene activos relevantes en los proyectos en desarrollo por sus asociadas, se acordó extender el plazo de duración de la Sociedad, que vencía el 28 de abril de 2019, estableciendo que tenga una duración indefinida. Actualmente la Sociedad tiene inversiones y aportes en asociadas, a través de las cuales participa en el Proyecto Inmobiliario denominado Lampa Oriente. Dicho proyecto Chicauma, ciudad Paque, se encuentra en fase de construcción y ventas. Su principal accionista y controlador es F&S S.A.

NOTA 2 BASES DE PRESENTACIÓN Y MARCO REGULATORIO

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.

Período contable

Los presentes estados financieros cubren los siguientes ejercicios:

- Estados de situación financiera, al 31 de diciembre de 2022 y 2021.
- Estados de resultados integrales, correspondiente a los ejercicios comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2022 y 2021.
- Estados de cambios en el patrimonio, correspondiente a los ejercicios comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2022 y 2021.
- Estados de flujos de efectivo, correspondiente a los ejercicios comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2022 y 2021.

Bases de preparación

Los presentes estados financieros de Invernova S.A. corresponden al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2022 y 2021 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"), prevaleciendo las primeras sobre las NIIF, en caso de existir discrepancias.

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 impliquen 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.

Bases de presentación

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 elimina las ganancias no realizadas por operaciones entre entidades relacionadas de Invernova S.A.

La participación de Invernova S.A. en las pérdidas o ganancias de 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.

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"), las cuales son consistentes con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board ("IASB"), es responsabilidad del Directorio de la Sociedad.

Los presentes estados financieros fueron aprobados por el Directorio de la Sociedad el 30 de marzo de 2023.

NOTA 3 RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS 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

NOTA 3 RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (CONTINUACIÓN)

i. Activos financieros a costo amortizado con cambios en resultados

Los activos financieros a costo amortizado 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 a) activos corrientes. No existen a la fecha de los presentes estados financieros, 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 re-troventa.

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.

(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 ejercicio.

En el caso que existan obligaciones cuyo vencimiento es inferior a doce meses, pero cuyo refinanciamiento a largo plazo se en cuente 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 del que se puede disponer libremente. En el balance de situación, los sobregiros, de existir, se clasificarían como obligaciones financieras en el pasivo corriente.

Para efectos de preparación del estado de flujos de efectivo, la Sociedad ha considerado lo siguiente:

Actividades de operación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la Sociedad, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiamiento.

Actividades de inversión: son las actividades relacionadas con la adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

Actividades de financiamiento: son las actividades que producen variaciones en la composición del patrimonio neto, y de los pasivos de carácter financiero.

(f) Inversiones a valor de participación

Asociadas son todas las entidades sobre las que la Sociedad ejerce influencia significativa, pero no tiene control que, generá almente, 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 los 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 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