

INVERNOVA S.A.

Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2019

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, 30 de marzo de 2020

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 2019 y 2018 y los correspondientes estados 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\$3.431.558 y M\$3.282.172 al 31 de diciembre de 2019 y 2018, respectivamente y una participación en ganancias de asociadas de M\$249.264 y M\$570.894, respectivamente por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros fueron auditados por otros auditores, cuyos informes nos han sido proporcionados y nuestra opinión, en lo que se refiere a los 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.

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



Santiago, 30 de marzo de 2020

Invernova S.A.

2

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 2019 y 2018, 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.

INVERNOVA S.A.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2019 y 2018

ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Expresados en Miles de pesos)

ACTIVOS

	Nota N°	31/12/2019 M\$	31/12/2018 M\$
Activos Corrientes:			
Efectivo y equivalentes al efectivo	4	2.014.546	2.207.249
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes		38.709	1.467
Total Activos Corrientes		2.053.255	2.208.716
Activos No Corrientes:			
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corriente	5	2.216.160	2.158.724
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	6	3.431.558	3.282.172
Activos por impuestos diferidos	8	-	559.170
Total Activos No Corrientes		5.647.718	6.000.066
TOTAL ACTIVOS		7.700.973	8.208.782

PASIVO Y PATRIMONIO

	Nota N°	31/12/2019 M\$	31/12/2018 M\$
Pasivos Corrientes:			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	9	10.568	11.409
Pasivos por impuestos corrientes		-	11
Otros pasivos no financieros corrientes	9	4.338	202.563
Total Pasivos Corrientes		14.906	213.983
Pasivos No Corrientes:			
Otras provisiones, no corrientes	10	1.556.522	1.620.562
Total Pasivos No Corrientes		1.556.522	1.620.562
Patrimonio:			
Capital emitido	11	2.662.368	2.662.368
Otras reservas		958.979	958.979
Ganancias acumuladas		2.508.198	2.752.890
Total Patrimonio		6.129.545	6.374.237
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		7.700.973	8.208.782

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 2019 y 2018

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Expresados en Miles de pesos)

	Nota N°	01/01/2019 31/12/2019 M\$	01/01/2018 31/12/2018 M\$
Ganancia (pérdida)			
Ingresos	10	64.040	49.612
Gastos de administración	12	(135.156)	(126.340)
Ingresos financieros	13	58.182	25.144
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	6	246.229	567.735
Resultado por unidades de reajuste		60.347	98.034
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		293.642	614.185
Ingreso por impuestos a las ganancias	8	(522.217)	46.967
Ganancia (pérdida)		(228.575)	661.152
Ganancia (pérdida), atribuible a			
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora		(228.575)	661.152
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras		-	-
Ganancia (pérdida)		(228.575)	661.152
Ganancia por acción:			
Ganancia por acción básica			
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas \$		(0,319)	0,924
Ganancia (pérdidas) por acción básica en operaciones discontinuadas \$		0,000	0,000
Ganancia (pérdida) por acción básica \$	14	(0,319)	0,924
Ganancias por acción diluidas			
Ganancias (pérdida) diluida por acción procedente de operaciones continuadas \$		(0,319)	0,924
Ganancias (pérdida) diluida por acción procedentes de operaciones discontinuadas \$		0,000	0,000
Ganancias (pérdida) diluida por acción \$	14	(0,319)	0,924

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 2019 y 2018****ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES****Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018****(Expresados en Miles de pesos)**

	01/01/2019	01/01/2018
	31/12/2019	31/12/2018
	M\$	M\$
Estado de Resultado Integral		
Ganancia (pérdida)	(228.575)	661.152
Diferencias de cambio por conversión	-	-
Coberturas de flujo de efectivo	-	-
Impuesto a las ganancias relacionado con coberturas de flujo de efectivo	-	-
Resultado Integral total	(228.575)	661.152
Resultado Integral atribuible a:		
Resultado Integral atribuible a los propietarios de la controladora	(228.575)	661.152
Resultado Integral atribuible a participaciones no controladoras	-	-
Resultado Integral total	(228.575)	661.152

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 2019 y 2018

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

Por el ejercicio terminado al 31/12/2019:

	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 01/01/2019	2.662.368	958.979	2.752.890	6.374.237	-	6.374.237
Perdida	-	-	(228.575)	(228.575)	-	(228.575)
Dividendos	-	-	(16.117)	(16.117)	-	(16.117)
Saldo Final Ejercicio 31/12/2019	2.662.368	958.979	2.508.198	6.129.545	-	6.129.545

Por el ejercicio terminado al 31/12/2018:

	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 01/01/2018	2.662.368	958.979	2.298.164	5.919.511	-	5.919.511
Ganancia	-	-	661.152	661.152	-	661.152
Dividendos	-	-	(206.426)	(206.426)	-	(206.426)
Saldo Final Ejercicio 31/12/2018	2.662.368	958.979	2.752.890	6.374.237	-	6.374.237

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 2019 y 2018

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Expresados en Miles de pesos)

	Nota N°	01/01/2019 31/12/2019 M\$	01/01/2018 31/12/2018 M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación			
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(135.880)	(114.553)
Intereses recibidos		58.180	14.537
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de operación		(77.700)	(100.016)
 Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión			
Cobros a entidades relacionadas	5	-	1.834.330
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de inversión		-	1.834.330
 Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación			
Dividendos recibidos		99.908	122.841
Pago de dividendos		(214.911)	(71.488)
Flujos de efectivo netos (utilizados) procedentes en actividades de financiación		(115.003)	51.353
 (Disminución) aumento en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio		(192.703)	1.785.667
 Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo			
 Disminución neta de efectivo y equivalentes al efectivo		(192.703)	1.785.667
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del ejercicio		2.207.249	421.582
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del ejercicio	4	2.014.546	2.207.249

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 2019 y 2018

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 Central 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 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 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 Parque, se encuentra en fase de construcción y 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 2019 y 2018.
- Estados de resultados integrales, correspondiente a los ejercicios comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2019 y 2018.
- Estados de cambios en el patrimonio, correspondiente a los ejercicios comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2019 y 2018.
- Estados de flujos de efectivo, correspondiente a los ejercicios comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2019 y 2018.

(c) Bases de preparación

Los presentes estados financieros de Invernova S.A. corresponden al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2019 y han sido preparados de acuerdo con Normas e Instrucciones impartidas por la Comisión Para El Mercado Financiero (“CMF”), las cuales, excepto por lo dispuesto por su Oficio Circular N° 856, según se detalla en el párrafo siguiente, 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 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.

(d) 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 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 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.

(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 30 de marzo de 2020.

(f) Nuevas pronunciamientos contables

i. Normas, interpretaciones y enmiendas obligatorias por primera vez para los ejercicios financieros iniciados el 1 de enero de 2019.

Normas e interpretaciones

NIIF 16 “Arrendamientos” – 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 para el arrendatario y requiere que un arrendatario reconozca 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 la NIIF 15 antes de la fecha de la aplicación inicial de la NIIF 16.

CINIIF 23 “Posiciones tributarias inciertas”. Publicada en junio de 2017. Esta interpretación aclara cómo se aplican los requisitos de reconocimiento y medición de la NIC 12 cuando hay incertidumbre sobre los tratamientos fiscales.

Enmiendas y mejoras

Enmienda a NIIF 9 “Instrumentos Financieros”. Publicada en octubre de 2017. La modificación permite que más activos se midan al costo amortizado que en la versión anterior de la NIIF 9, en particular algunos activos financieros prepagados con una compensación negativa. Los activos calificados, que incluyen son algunos préstamos y valores de deuda, los que de otro modo se habrían medido a valor razonable con cambios en resultados (FVTPL). Para que califiquen al costo amortizado, la compensación negativa debe ser una "compensación razonable por la terminación anticipada del contrato".

Enmienda a NIC 28 “Inversiones en asociadas y negocios conjuntos”. Publicada en octubre de 2017. 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- deben contabilizarse utilizando la NIIF 9. El Consejo del IASB ha publicado un ejemplo que ilustra cómo las empresas aplican los requisitos de la NIIF 9 y la NIC 28 a los intereses de largo plazo en una asociada o una empresa conjunta.

Enmienda a NIIF 3 “Combinaciones de negocios” Publicada en diciembre de 2017. La enmienda aclaró que obtener el control de una empresa que es una operación conjunta, se trata de una combinación de negocios que se logra por etapas. La adquirente debe volver a medir su participación mantenida previamente en la operación conjunta al valor razonable en la fecha de adquisición.

Enmienda a NIIF 11 “Acuerdos Conjuntos” Publicada en diciembre de 2017. La enmienda aclaró, que 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.

Enmienda a NIC 12 “Impuestos a las Ganancias” Publicada en diciembre de 2017. La modificación aclaró que 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.

Enmienda a NIC 23 “Costos por Préstamos” Publicada en diciembre de 2017. La enmienda aclaró 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.

Enmiendas y mejoras

Enmienda a NIC 19 “Beneficios a los empleados” Publicado en febrero de 2018. La enmienda requiere que las entidades, utilicen suposiciones actualizadas para determinar el costo del servicio actual y el interés neto por el resto del período después de una modificación, reducción o liquidación del plan; y reconocer en ganancias o pérdidas como parte del costo del servicio pasado, o una ganancia o pérdida en la liquidación, cualquier reducción en un excedente, incluso si ese excedente no fue previamente reconocido debido a que no superaba el límite superior del activo.

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

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
NIIF 17 “Contratos de Seguros”. Publicada en mayo de 2017, reemplaza a la actual NIIF 4. La NIIF 17 cambiará principalmente la contabilidad para todas las entidades que emitan contratos de seguros y contratos de inversión con características de participación discrecional. La norma se aplica a los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2021, permitiéndose la aplicación anticipada siempre y cuando se aplique la NIIF 15, “Ingresos de los contratos con clientes” y NIIF 9, “Instrumentos financieros”.	01/01/2021
Enmiendas a la NIC 1 “Presentación de estados financieros” y NIC 8 “Políticas contables, cambios en las estimaciones y errores contables” Publicada en octubre de 2018. Usa una definición consistente de materialidad en todas las NIIF y el Marco Conceptual para la Información Financiera; aclara la explicación de la definición de material; e incorporar algunas de las guías en la NIC 1 sobre información inmaterial.	01/01/2020
Enmienda a la NIIF 3 “Definición de un negocio” Publicada en octubre de 2018. Revisa la definición de un negocio. De acuerdo a la retroalimentación recibida por el IASB, la aplicación de la actual guía se piensa frecuentemente que es demasiado compleja, y resulta en demasiadas transacciones que califican como combinaciones de negocios.	01/01/2020
Enmienda a NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7 “Reforma de la tasa de interés de referencia” Publicado en septiembre 2019. Estas enmiendas brindan ciertas simplificaciones en relación con la reforma a las tasas de interés de referencia. Las simplificaciones se relacionan con la contabilidad de cobertura y tienen efecto en la reforma IBOR la cual generalmente no debería hacer que la contabilidad de coberturas finalice. Sin embargo, cualquier ineficacia de cobertura debe continuar registrándose en resultados.	01/01/2020

INVERNOVA S.A.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2019 y 2018

Normas e interpretaciones	Obligatoria para ejercicios iniciados a partir de
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 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.

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.

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 financiación.

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

(e) 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.

(f) Capital social

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

(g) Cuentas por pagar

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

(h) Impuesto a la renta e impuestos diferidos

El gasto por impuesto a la renta del ejercicio comprende 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.

INVERNOVA S.A.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2019 y 2018

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.

(i) Reconocimiento de ingresos

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

(j) Distribución de dividendos

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

NOTA 4 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

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

Clases de Efectivo y Efectivo Equivalente	31/12/2019 M\$	31/12/2018 M\$
Saldos en Bancos	35.403	9.842
Pactos con compromiso de retroventa	686.997	252.852
Depósitos a plazo	1.292.146	1.944.555
Efectivo y equivalentes al efectivo	2.014.546	2.207.249

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

Conceptos	31/12/2019 M\$	31/12/2018 M\$
Monto del efectivo y equivalente al efectivo		
\$ Chilenos	2.014.546	2.207.249
Total de efectivo y equivalente al Efectivo	2.014.546	2.207.249

INVERNOVA S.A.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2019 y 2018

Los valores de fácil liquidación son los siguientes:

Depósitos a plazo

RUT	Institución	31/12/2019 M\$	31/12/2018 M\$
97.004.000-5	Banco de Chile	1.292.146	1.944.555
Total depósitos a plazo		1.292.146	1.944.555

Pactos con compromiso de retroventa:

Al 31/12/2019:

RUT	Institución	Plazo	Tasa de Interes	M\$
96.772.490-4	Consorcio Corredores de Bolsa S.A.	02/marzo/2020	0,21% mensual	484.746
96.872.980-2	Banchile	02/enero/2020	0,18% mensual	202.251
Total Pactos con compromiso de retroventa				686.997

Al 31/12/2018:

RUT	Institución	Plazo	Tasa de Interes	M\$
96.772.490-4	Consorcio Corredores de Bolsa S.A.	31/Enero/2019	0,24% mensual	252.852
Total Pactos con compromiso de retroventa				252.852

El valor libro de los depósitos a plazo y los valores negociables con compromiso de retroventa al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es una aproximación equivalente de su valor razonable.

NOTA 5 - SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

En el largo plazo, al 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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
			31/12/2019 M\$	31/12/2018 M\$	
96.788.890-7	Inmobiliaria e Inversiones Lampa S.A.	Asociada o Coligada	29.188	29.238	Sin vencimiento
76.037.163-7	Inveriones Lampa II S.A.	Asociada o Coligada	2.186.972	2.129.486	Sin vencimiento
Totales Cuentas por cobrar			2.216.160	2.158.724	

La Sociedad mantiene una cuenta por cobrar a Inmobiliaria e Inversiones Lampa S.A. por la suma de M\$ 114.656 (M\$ \$ 111.641 en 2018) la cual se encuentra neta de la provisión de patrimonio negativo que tiene esa Sociedad, en M\$ 85.468 y M\$ 82.403, respectivamente en cada ejercicio.

INVERNOVA S.A.**Estados financieros al 31 de diciembre de 2019 y 2018****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 Utilidad (perdida)	Transacciones		Efecto en resultados	
				31/12/2019 M\$	31/12/2018 M\$	31/12/2019 M\$	31/12/2018 M\$
96.816.350-7	P&S S.A.	Matriz	Reconocimiento de gastos	(29.598)	(22.680)	(29.598)	(22.680)
99.559.450-1	El Bosque S.A.	Relación indirecta	Servicios recibidos	(50.188)	(48.950)	(50.188)	(48.950)
96.788.890-7	Inmobiliaria e Inversiones Lampa S.A.	Asociada o Coligada	Reajuste Inversiones Lampa	3.014	3.109	3.014	3.109
96.772.490-4	Consorcio Corredores de Bolsa S.A.	Relacionada indirecta	(Rescate) colocación de inversiones	484.712	(155.748)	10.578	11.252
			Reajuste Lampa II	57.486	94.926	57.486	94.926
			Traspaso de fondos recibidos (efectuados)	-	1.834.330	-	-
76.037.163-7	Inversiones Lampa II S.A. (*)	Asociada o Coligada					

(*) 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 S.A. 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 S.A., 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.

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.

INVERNOVA S.A.**Estados financieros al 31 de diciembre de 2019 y 2018**

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 2019, el saldo pendiente del resultado no realizado asciende a MM\$1.557. (MM\$ 1.621 al 31 de diciembre de 2018).

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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\$ 85.468 (M\$ 82.403 en 2018).

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	31/12/2019		31/12/2018	
	Activos M\$	Pasivos M\$	Activos M\$	Pasivos M\$
Corriente	625	-	765	-
No corriente	97.743	383.260	97.743	373.185
Total	98.368	383.260	98.508	373.185

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

Ingresos y gastos ordinarios	31/12/2019	31/12/2018
	M\$	M\$
Ingresos ordinarios	-	-
Gastos ordinarios	(10.215)	(10.530)
Resultado del ejercicio de la asociada	(10.215)	(10.530)

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 2019, Inmobiliaria Lampa Oriente S.A. acumula la enajenación de un 35,18% del predio señalado, quedando un resultado no realizado ascendente a M\$ 1.556.522, 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.

INVERNOVA S.A.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2019 y 2018

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

Los activos y pasivos	31/12/2019		31/12/2018	
	Activos M\$	Pasivos M\$	Activos M\$	Pasivos M\$
Corriente	20.312	-	65.541	-
No corriente	18.704.158	7.285.944	17.969.459	7.094.427
Total	18.724.470	7.285.944	18.035.000	7.094.427

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

Ingresos y gastos ordinarios	31/12/2019	31/12/2018
	M\$	M\$
Ingresos ordinarios	883.773	1.962.904
Gastos ordinarios	(52.793)	(59.925)
Resultado del ejercicio de la asociada	830.980	1.902.979

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	31/12/2019		31/12/2018	
	Activos M\$	Pasivos M\$	Activos M\$	Pasivos M\$
Corriente	3.059.583	2.741.310	3.711.917	2.873.345
No corriente	734.614	352.028	458.759	303.448
Total	3.794.197	3.093.338	4.170.676	3.176.793

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

Ingresos y gastos ordinarios	31/12/2019	31/12/2018
	M\$	M\$
Ingresos ordinarios	11.301.766	9.703.578
Gastos ordinarios	(10.897.036)	(9.578.475)
Resultado del ejercicio de la asociada	404.730	125.103

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	31/12/2019		31/12/2018	
	Activos M\$	Pasivos M\$	Activos M\$	Pasivos M\$
Corriente	60.358.587	32.275.093	55.220.979	27.350.150
No corriente	31.602.854	38.243.835	30.772.130	38.561.619
Total	91.961.441	70.518.928	85.993.109	65.911.769

INVERNOVA S.A.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2019 y 2018

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

Ingresos y gastos ordinarios	31/12/2019	31/12/2018
	M\$	M\$
Ingresos ordinarios	15.129.028	20.402.626
Gastos ordinarios	(13.767.855)	(16.624.333)
Resultado del ejercicio de la asociada	1.361.173	3.778.293

INVERNOVA S.A.
Estados financieros al 31 de diciembre de 2019 y 2018

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

31/12/2019

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	(284.892)	(10.215)	(85.468)	(3.065)	(85.468)	-
76.037.163-7	Inversiones Lampa II S.A.	Chile	\$	30,00% Directo	11.438.526	830.879	3.431.558	249.294	-	3.431.558
96.584.980-7	Inmobiliaria Lampa Oriente S.A. (b)	Chile	\$	15% Indirecto	21.442.513	1.361.173				
76.006.938-8	Constructora Lampa Oriente S.A. (b)	Chile	\$	15% Indirecto	700.859	404.730				
TOTALES								246.229	(85.468)	3.431.558

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.

31/12/2018

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	(274.677)	(10.530)	(82.403)	(3.159)	(82.403)	-
76.037.163-7	Inversiones Lampa II S.A.	Chile	\$	30,00% Directo	10.940.573	1.902.979	3.282.172	570.894	-	3.282.172
96.584.980-7	Inmobiliaria Lampa Oriente S.A. (b)	Chile	\$	15% Indirecto	20.081.340	3.778.293				
76.006.938-8	Constructora Lampa Oriente S.A. (b)	Chile	\$	15% Indirecto	993.883	125.103				
TOTALES								567.735	(82.403)	3.282.172

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 2019 y 2018

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	31/12/2019 M\$	31/12/2018 M\$
José Ignacio Hurtado Vicuña	Presidente	443	326
Cristián Cox Vial	Director	443	326
Pedro Hurtado Vicuña	Director	443	326
Nicolás Hurtado Vicuña	Director	443	326
Felipe Silva Méndez (a)	Director	332	-

(a) Debido a la renuncia al directorio de don Martín Hurtado Menéndez, la junta ordinaria de accionistas de fecha 25/04/2019 procedió a renovar el directorio resultando elegidos las siguientes personas: José Ignacio Hurtado Vicuña, Cristian Cox Vial, Pedro Hurtado Vicuña, José Nicolás Hurtado Vicuña y Felipe Silva Méndez.

NOTA 8 - IMPUESTOS

Impuesto Renta:

En el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2019, se procedió a calcular y contabilizar la renta líquida imponible con una tasa del 27% para el ejercicio comercial 2019, 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. Siendo Invernova S.A. una sociedad por acciones, se le aplica como regla general el “Sistema de Tributación Parcialmente Integrado”

Durante el mes de febrero de 2020, fue aprobada la ley 21.210 de Modernización Tributaria. Una de las modificaciones contempla la eliminación gradual de la recuperación de impuesto de primera categoría por pagos provisional de utilidades absorbidas (PPUA). El periodo de reducción de 90% en 2020, 80% en 2021, 70% en 2022 y finalmente 50% en 2023.

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, que han sido provisionadas en un 100% por la modificación en la normativa tributaria.

INVERNOVA S.A.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2019 y 2018

a) Activos por impuestos diferidos:

Los activos por impuestos diferidos al 31 de diciembre de 2019 y 2018 se refieren a los siguientes conceptos:

Conceptos	31/12/2019 M\$	31/12/2018 M\$
Pérdidas tributarias	609.453	559.170
Total	609.453	559.170

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

Conceptos	31/12/2019 M\$	31/12/2018 M\$
Activos por impuestos diferidos, saldo inicial	559.170	512.203
Aumento (disminución) de activos impuestos diferidos	50.283	46.967
Provisión de valuación de impuesto diferido	(609.451)	-
Activos por impuestos diferidos, saldo final	-	559.170

La Sociedad cuenta con una pasivo por provisión de valuación de impuestos diferidos por el monto de M\$ 609.453, lo que equivale al 100% del impuesto diferido que se mantiene en el activo.

Tal provisión de valuación se originó por modificaciones a la reforma tributaria.

b) Efectos en resultados por impuesto a las ganancias:

Los efectos al 31 de diciembre de 2019 y 2018, en el estado de resultados por función el gasto por impuesto a las ganancias es:

Conceptos	Del 01/01/2019 al 31/12/2019 M\$	Del 01/01/2018 al 31/12/2018 M\$
Impuestos diferidos:		
Impuesto diferido neto por perdidas tributarias	50.284	46.967
Provision de valuación por Impuesto Diferido	(609.451)	-
Pago provisional por utilidades absorbidas (PPUA)	36.950	-
Abono (Cargo) a resultados por impuesto a las ganancias	(522.217)	46.967

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 2019 y 2018

c) Conciliación de resultado contable con resultado tributario:

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

Conceptos	31/12/2019 M\$		31/12/2018 M\$	
	Tasa Impuesto %	Monto M\$	Tasa Impuesto %	Monto M\$
Utilidad antes de Impuesto		293.642		614.185
Impuesto a la tasa impositiva vigente	(27)%	(79.283)	(27)%	(165.830)
Gastos no deducibles (financieros y tributarios)	(9,6)%	(28.126)	(4,2)%	(25.798)
Ingresos deducidos de la renta líquida	53,7%	157.692	38,8%	238.595
Efectos por cambio de normativa tributaria	(194,9)%	(572.500)	-	-
Total	(177,8)%	(522.217)	7,6%	46.967

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:

31/12/2019		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	-	10.568		10.568	Mensual
Total		-	10.568		10.568	

31/12/2018		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	-	11.409	-	11.409	Mensual
Total		-	11.409	-	11.409	

b) Otros pasivos no financieros corrientes:

Conceptos	31/12/2019 M\$	31/12/2018 M\$
Dividendos por pagar	4.338	4.217
Dividendos mínimos provisionados año 2018	-	198.346
Total	4.338	202.563

INVERNOVA S.A.
Estados financieros al 31 de diciembre de 2019 y 2018

NOTA 10 - OTRAS PROVISIONES NO CORRIENTES

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

Conceptos	31/12/2019 M\$	31/12/2018 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)	(29.021)
Ingreso por realización de utilidad ejercicio 2018	(49.612)	(49.612)
Ingreso por realización de utilidad ejercicio 2019	(64.040)	-
Total	1.556.522	1.620.562

Durante el año 2019, 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 35,18 % (32,52% al 31 de diciembre de 2018) 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\$ 64.040 correspondientes a ingresos por utilidad realizada en el ejercicio 2019 (M\$ 49.612 en el ejercicio 2018).

NOTA 11 - PATRIMONIO

a) Capital suscrito y pagado:

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 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 25 de abril de 2019, fue repartir 30% de las utilidades al cierre del ejercicio anterior.

Asi mismo, en la junta se acordó pagar un dividendo ascendente a \$ 0,3.- por acción, lo que totalizó la suma de M\$ 214.463. Por otro lado, durante este periodo se le pagó a Bomberos de Chile la suma de M\$ 1.205, conforme a la norma vigente, la que indica que se le deben pagar a esta institución los dividendos pendientes de pago que han cumplido 5 años sin ser reclamados por los accionistas de nuestra compañía.

INVERNOVA S.A.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2019 y 2018

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\$ 3.431.558) o vía financiamiento directo mediante créditos en UF, sin intereses (M\$ 2.216.160) 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\$ 1.556.522) 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 01/01/2019 al 31/12/2019 M\$	Del 01/01/2018 al 31/12/2018 M\$
Gastos personal distribuidos desde la Matriz	29.598	22.680
Costos dieta del Directorio	2.103	1.303
Gastos generales	103.455	102.357
Total	135.156	126.340

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 2019 y 2018****NOTA 13 – INGRESOS FINANCIEROS**

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

Conceptos	Del 01/01/2019 al 31/12/2019 M\$	Del 01/01/2018 al 31/12/2018 M\$
Ingresos por pactos de retroventa	23.736	11.252
Ingresos depósitos a plazos	34.446	13.892
Total	58.182	25.144

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.

Ganancias (pérdidas) básicas por acción:	Unidad	31/12/2019	31/12/2018
Ganancia (pérdida) atribuible a los tenedores de instrumentos de participación en el patrimonio neto de la controladora	M\$	(228.575)	661.152
Resultado disponible para accionistas Comunes, básico	M\$	(228.575)	661.152
Promedio ponderado de número de acciones, Básico	Cantidad de acciones	714.876.101	714.876.101
Ganancia (pérdidas) básicas y diluidas por acción	\$	(0,319)	0,924

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 2019 y 2018, 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 2019 en cuentas por cobrar ascienden a M\$ 2.216.160 , 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\$ 111 afectando el resultado y el patrimonio de la Sociedad. Como factor mitigante, la Sociedad mantiene relaciones estables de largo plazo con entidades financieras de prestigio y que permitirán esperar un cambio en el ciclo económico y además a la posibilidad de liquidar los inmuebles disponibles en las asociadas.

Riesgo de liquidez

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

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

Sensibilidad del riesgo:

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

NOTA 20 - HECHOS POSTERIORES

Con fecha 25 de febrero de 2020, fue publicada la ley N° 21.210 denominada “Ley de Modernización”, la cual contempla varias modificaciones a diversas leyes tributarias. Entre esas modificaciones se incluye la eliminación gradual de la recuperación de impuestos vía “pagos provisionales de utilidades absorbidas” (PPUA). Debido a lo anterior, la administración de la Sociedad, ha estimado un deterioro de la totalidad del activo por impuesto diferido, debido a que no se podrá utilizar este beneficio tributario antes de 2024, año que termina el beneficio. Para reflejar este deterioro del activo por impuesto diferido, se reconoció en resultados de 2019 una pérdida de M\$ 609.453.

El 30 de enero de 2020, la Organización Mundial de la Salud designó el brote de la enfermedad por coronavirus 2019 ("COVID-19") como una emergencia de salud pública de importancia internacional. En Chile, con fecha 16 de marzo de 2020 el Ministerio de Salud declaró al COVID-19 en etapa 4 lo que implica una serie de medidas para contener su propagación y con fecha 18 de marzo de 2020 se ha decretado Estado de Excepción Constitucional de Catástrofe en todo el territorio nacional. Como parte de las medidas sanitarias que se han adoptado para enfrentar esta situación, tanto a nivel local como internacional, se incluyen, entre otras, la restricción de circulación y el cierre de fronteras, lo cual se espera afecte de manera significativa la actividad económica y los mercados en general.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, las operaciones de la Sociedad no han sufrido efectos significativos como consecuencia de la situación descrita.

A esta fecha no es posible estimar los potenciales impactos que el desarrollo de esta situación pudiese tener en el futuro.

No ha habido otros hechos posteriores entre el 31 de diciembre de 2019 y la fecha de presentación de estos estados financieros, que pudieran afectar significativamente los mencionados estados financieros.

Francisco Javier Valdivia Barros
Gerente General

Jonathan Maturana
Contador General