

## **INMOBILIARIA HUMBOLDT SPA**

Estados Financieros al 31 de diciembre de 2021 y 2020  
y por los años terminados a esas fechas

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

## **INMOBILIARIA HUMBOLDT SPA**

### CONTENIDO

Informe de los Auditores Independientes

Estados de Situación Financiera

Estados de Resultados Integrales

Estados de Cambios en el Patrimonio

Estados de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros

M\$ : Cifras expresadas en miles de pesos chilenos



## **Informe de los Auditores Independientes**

Señores Accionistas y Directores de  
Inmobiliaria Humboldt SpA.:

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Inmobiliaria Humboldt SpA., que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2021 y 2020 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 Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES). 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. 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 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 de auditoría.



### **Opinión**

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Inmobiliaria Humboldt SpA. al 31 de diciembre de 2021 y 2020 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de acuerdo con Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES).

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'F. Escobar C.' with a stylized flourish at the end.

Fabiola Escobar C.

KPMG SpA

Santiago, 2 de mayo de 2022

## INMOBILIARIA HUMBOLDT SPA

Estados de Situación Financiera  
al 31 de diciembre de 2021 y 2020

<b>Activos</b>	<b>Nota</b>	<b>2021 M\$</b>	<b>2020 M\$</b>
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalente al efectivo	3	154.574	7.142
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	4	4.221	79.840
Otros activos no financieros, corrientes	5	<u>1.435.950</u>	<u>1.169.537</u>
Total activos, corrientes		<u>1.594.745</u>	<u>1.256.519</u>
Activos no corrientes:			
Propiedad de Inversión	8	16.266.837	5.448.500
Propiedad, planta y equipos	7	495.933	9.586.628
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas no corrientes	6	1.197.565	1.028.924
Activos por impuestos diferidos	10	<u>554.387</u>	<u>398.139</u>
Total activos, no corrientes		<u>18.514.722</u>	<u>16.462.191</u>
Total activos		<u>20.109.467</u>	<u>17.718.710</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

## INMOBILIARIA HUMBOLDT SPA

Estados de Situación Financiera, Continuación  
al 31 de diciembre de 2021 y 2020

<b>Pasivos y patrimonio</b>	<b>Nota</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
		<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Pasivos corrientes:			
Otros pasivos financieros			
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar</b>	9	2.806	846.252
Pasivos por impuestos, corrientes	10	147.417	90.752
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	6	716.661	610.539
Total pasivos corrientes		866.884	1.547.543
Pasivos no corrientes:			
Cuentas por pagar a entidades relacionadas no corrientes	6	19.610.461	16.593.838
Total pasivos no corrientes		19.610.461	16.593.838
Total pasivos		20.477.345	18.141.381
Patrimonio:			
Capital pagado	11	47.920	47.920
Resultados acumulados		(415.798)	(470.591)
Total patrimonio		(367.878)	(422.671)
Total pasivos y patrimonio		20.109.467	17.718.710

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

## INMOBILIARIA HUMBOLDT SPA

Estados de Resultados Integrales  
por los años terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020

	<b>Nota</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
		<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Ingresos actividades ordinarias	12	1.036.335	991.597
Costo de ventas	13	<u>(390.972)</u>	<u>(310.767)</u>
Ganancia bruta		<u>645.363</u>	<u>680.830</u>
Gastos de administración	14	(669.264)	(377.638)
Diferencia de cambio		(5.743)	(1.561)
Resultado por unidades de reajuste	15	<u>86.127</u>	<u>16.717</u>
Ganancia antes de impuestos		56.483	318.348
Gasto por impuesto a las ganancias	10	<u>(1.690)</u>	<u>(82.323)</u>
Ganancia del año		<u>54.793</u>	<u>236.025</u>
Resultados integral del año		<u>54.793</u>	<u>236.025</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

## INMOBILIARIA HUMBOLDT SPA

Estados de Cambios en el Patrimonio  
por los años terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020

	<b>Nota</b>	<b>Capital pagado</b>	<b>Resultados acumulados</b>	<b>Patrimonio total</b>
		<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Saldo al 1 de enero de 2021	11	47.920	(470.591)	(422.671)
Ganancia del ejercicio 2021		-	54.793	54.793
Saldo al 31 de diciembre de 2021		<u>47.920</u>	<u>(415.798)</u>	<u>(367.878)</u>
Saldo al 1 de enero de 2020	11	47.920	(706.616)	(658.696)
Ganancia del ejercicio 2020		-	236.025	236.025
Saldo al 31 de diciembre de 2020		<u>47.920</u>	<u>(470.591)</u>	<u>(422.671)</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.



## INMOBILIARIA HUMBOLDT SPA

Estados de Flujos de Efectivo  
por los años terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020

	Nota	2021 M\$	2020 M\$
Flujo originado por actividades de operación:			
Utilidad del ejercicio		54.793	236.025
Cargos/(abonos) a resultado que no significan movimiento efectivo:			
Impuestos diferidos	10	1.690	82.323
Depreciación del ejercicio	7, 8	389.872	211.182
Disminución/(aumento) de activos:			
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, neto		75.619	(39.820)
Otros activos corrientes		(5.412)	6.255
Otros activos no financieros, corrientes		(266.413)	(823.522)
Aumento/(disminución) de pasivos:			
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar		(843.446)	698.886
Pago por Impuesto a la Renta		(95.861)	(116.756)
Flujo neto (procedente)/originado por actividades de operación		<u>(689.158)</u>	<u>254.573</u>
Flujo procedente de actividades de inversión:			
Adquisición de Propiedad, plantas y equipos	7	(217.406)	(5.351.799)
Adquisición de Propiedades de Inversión	8	(1.900.108)	-
Flujo de efectivo neto procedente de actividades de inversión		<u>(2.117.514)</u>	<u>(5.351.799)</u>
Flujo originado por actividades de financiamiento:			
Prestamos de Entidades relacionadas	6	3.430.080	5.745.649
Pagos a Entidades relacionadas	6	(475.976)	(685.079)
Flujo de efectivo neto originado por actividades de financiamiento		<u>2.954.104</u>	<u>5.060.570</u>
Incremento/(disminución) neto de efectivo y equivalente al efectivo		147.432	(36.656)
Efectivo y equivalente al efectivo al inicio del año		<u>7.142</u>	<u>43.798</u>
Efectivo y equivalente al efectivo al final del año	3	<u><u>154.574</u></u>	<u><u>7.142</u></u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

## INMOBILIARIA HUMBOLDT SPA

### ÍNDICE

(1)	Entidad que informa .....	9
(2)	Bases de preparación .....	9
(3)	Efectivo y equivalente al efectivo.....	16
(4)	Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes.....	17
(5)	Otros Activos no financieros, corrientes .....	17
(6)	Saldos y transacciones con entidades relacionadas.....	17
(7)	Propiedad, plantas y equipos.....	20
(8)	Propiedades de Inversión .....	21
(9)	Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar .....	22
(10)	Impuestos corrientes y diferidos.....	23
(11)	Capital pagado .....	24
(12)	Ingresos de actividades ordinarias .....	25
(13)	Costo de ventas.....	25
(14)	Gastos de administración .....	26
(15)	Resultados por unidades de reajustes .....	26
(16)	Remuneración del Directorio.....	26
(17)	Contingencias, garantías y compromisos.....	27
(18)	Sanciones .....	27
(19)	Medio ambiente .....	27
(20)	Hechos Posteriores .....	27

## INMOBILIARIA HUMBOLDT SPA

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2021 y 2020

### (1) Entidad que informa

Inmobiliaria Humboldt SpA., se constituyó el 17 de febrero de 2015. El giro u objeto social es adquirir, enajenar, arrendar, administrar y explotar para la obtención de rentas civiles, de cualquier otra forma, uno o más bienes raíces o derechos reales sobre ellos; sean viviendas, edificios y otros inmuebles por adherencia; y cualquier otra actividad que los accionistas de común acuerdo determinen.

El domicilio de la Sociedad es Nuestra Señora del Rosario N°850, Las Condes, Santiago.

Al 31 de diciembre de 2021 la Sociedad presenta un capital de trabajo de M\$ 727.861, patrimonio de M\$ (367.878), resultado del ejercicio M\$ 54.793, flujos operacionales M\$ (689.158) y un ratio de deuda de (55,6) veces. No obstante, lo anterior, los presentes estados financieros fueron preparados y presentados considerando el principio de empresa en marcha, debido a que la sociedad cuenta con el apoyo financiero y operacional de su casa matriz, la Corporación Educacional Federico Froebel, apoyo basado en la preparación por parte de la Administración de un proyecto o caso de negocio que permitirá revertir los actuales resultados y tendencias financieras negativas en los períodos futuros. El plan desarrollado consiste en esencia en potenciar los ingresos por concepto de arriendo que la Sociedad cobra al Colegio Alemán Chicureo SpA (en adelante también Colegio arrendatario), estableciendo una nueva estructura de renta de arrendamiento, la que se pretende implementar en forma gradual a partir del segundo semestre del año 2022, lo cual será posible por la recepción municipal de las nuevas construcciones y obras de infraestructura que concluyeron en el período 2021, erigidas en el inmueble arrendado, en beneficio del Colegio arrendatario. Junto a lo anterior, la Administración adecuará su estructura de costos y gastos, optimizando las mantenciones en la infraestructura y servicios asociados vigentes al cierre del ejercicio del año terminado al 31 de diciembre de 2022 y evaluará como vías de solución a su actual estructura financiera, un aporte de capital o alternativamente un plan de pago de largo plazo para con la casa matriz.

Considerando lo anterior, el Gobierno Corporativo de la Sociedad y Corporación Educacional Federico Froebel considera como probabilidad cierta que los planes de la Administración serán efectivamente implementados en los períodos futuros.

### (2) Bases de preparación

#### (a) Bases de presentación

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2021 y 2020 han sido preparados de acuerdo con Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para Pymes), y sus interpretaciones, emitidas por el International Accounting Standard Board (IASB) o Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad, aprobadas y adoptadas para su utilización en Chile por el Colegio de Contadores de Chile A.G.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2021 fueron aprobados por el Directorio de la Sociedad con fecha 12 de abril del 2022.

## INMOBILIARIA HUMBOLDT SPA

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2021 y 2020

### (2) Bases de preparación, continuación

#### (b) Responsabilidad en la información y estimaciones realizadas

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración, que manifiesta expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en NIIF para las Pymes.

En la preparación de los estados financieros se han utilizado determinadas estimaciones realizadas por la Administración, para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellos.

Las estimaciones se refieren básicamente a lo siguiente:

(i) Litigios y otros compromisos

En los casos que la Administración y los abogados de la Sociedad han opinado que las causas tienen un grado de posibilidad de pago, se ha constituido una provisión al respecto.

(ii) Uso de estimaciones y juicios

La preparación de los estados financieros, en conformidad con NIIF para las PYMES, requiere que la Administración realice las estimaciones y supuestos relacionados con los montos reportados de activos y pasivos y revelaciones de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros y los montos reportados de ingresos y gastos durante el período. Los resultados reales pudieran diferir de estas estimaciones.

Las partidas importantes sujetas a dicha estimación y supuestos incluyen la valuación de indemnizaciones por años de servicios.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible, en la fecha de emisión de los presentes estados financieros, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar a futuro obliguen a cuantificarlas (al alza o a la baja), en próximos períodos, los que se haría en forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación de los correspondientes estados financieros futuros.

#### (c) Moneda de presentación y moneda funcional

Las partidas incluidas en los estados financieros adjuntos se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la Sociedad opera se denomina moneda funcional. Dicha moneda funcional es el peso chileno que constituye, además, la moneda de presentación de los estados financieros, en términos de miles de pesos (M\$).

## INMOBILIARIA HUMBOLDT SPA

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2021 y 2020

### (2) Bases de preparación, continuación

#### (c) Moneda de presentación y moneda funcional, continuación

Las transacciones que se realizan en moneda distinta a la moneda funcional se han convertido a los tipos de cambio vigentes a la fecha de las transacciones. Los activos y pasivos monetarios expresados en monedas extranjeras, distintas de la moneda funcional, se han convertido a los tipos de cambio de cierre. Las ganancias y pérdidas por conversión se reconocen con cargo o abono a los resultados del ejercicio.

#### (d) Bases de conversión

Los activos y pasivos en monedas distintas de la moneda funcional (que corresponde al peso chileno) al 31 de diciembre de 2021 y 2020 han sido convertidas al tipo de cambio vigente a esa fecha, el tipo de cambio utilizado es \$844,69 por cada dólar estadounidense (\$710,95 en 2020).

Los valores de la Unidad de Fomento, utilizados para convertir a pesos los activos y pasivos expresados en esta unidad de equivalencia al 31 de diciembre de 2021 fue \$30.991,74 (\$29.070,33 en 2020).

#### (e) Período contable

Los presentes estados financieros cubren los siguientes períodos:

- Estados de situación financiera, al 31 de diciembre de 2021 y 2020.
- Estados de resultados integrales por función, por los años terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020.
- Estados de cambios en el patrimonio por los años terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020.
- Estados de flujos de efectivo por los años terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020.

#### (f) Base de medición

Los presentes estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico.

## INMOBILIARIA HUMBOLDT SPA

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2021 y 2020

### (2) Bases de preparación, continuación

#### (g) Estado de flujos de efectivo

La Sociedad ha definido las siguientes consideraciones para preparar el estado de flujos de efectivo, indirecto:

(i) Efectivo y equivalente al efectivo

Incluye el efectivo de caja, bancos, depósitos a plazo y fondos mutuos.

(ii) Actividades de operación

Son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la Sociedad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o financiación.

(iii) Actividades de inversión

Son las actividades de adquisición, enajenación o disposición de otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo o sus equivalentes.

(iv) Actividades de financiación

Son actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio y de los pasivos de carácter financiero.

#### (h) Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Las cuentas comerciales y otras cuentas por cobrar, se reconocen inicialmente por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado de acuerdo con el método de la tasa de interés efectivo, menos la provisión de pérdida por deterioro de valor. Se establece una provisión para pérdida por deterioro de cuentas comerciales a cobrar cuando existe evidencia objetiva que la Sociedad no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas por cobrar.

#### (i) Pasivos financieros

La Sociedad reconoce sus pasivos financieros en las fechas que se originan, en función de las disposiciones contractuales del instrumento valorizado a valor razonable con cambios en el resultado.

La Sociedad rebaja un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales se cancelan o expiran.

Estos pasivos financieros son reconocidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posteriormente al reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

Los gastos por intereses se reconocen sobre la base del método del interés efectivo y se presentan en los costos financieros.

## INMOBILIARIA HUMBOLDT SPA

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2021 y 2020

### (2) Bases de preparación, continuación

#### (j) Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

Las cuentas acreedores comerciales y otras cuentas por pagar son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses. Estas obligaciones se reconocen a su valor razonable.

#### (k) Impuestos a la renta e impuestos diferidos

El gasto por impuesto a la renta está compuesto por impuestos corrientes e impuestos diferidos. El impuesto corriente y el impuesto diferido son reconocidos en resultados y en otros resultados integrales, dependiendo del origen de la diferencia temporaria.

El impuesto corriente es el impuesto esperado por pagar o por recuperar sobre el ingreso o la pérdida imponible del año y cualquier ajuste al impuesto por pagar o cobrar relacionado con años anteriores. Se mide usando tasas impositivas que se hayan aprobado, o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado a la fecha de balance.

Los impuestos diferidos son reconocidos por las diferencias temporarias existentes entre el valor en libros de los activos y pasivos para propósitos de información financiera y los montos usados para propósitos tributarios. Se reconocen activos por impuestos diferidos por las pérdidas fiscales no utilizadas, los créditos tributarios y las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que sea probable que existan ganancias imponibles futuras disponibles contra las que pueden ser utilizadas. Los activos por impuestos diferidos son revisados en cada fecha de balance y son reducidos en la medida que no sea probable que los beneficios por impuestos relacionados sean realizados; esta reducción será objeto de reversión en la medida que sea probable que haya disponible suficiente ganancia fiscal.

Al final de cada período sobre el que se informa, la Sociedad evaluará nuevamente los activos por impuestos diferidos no reconocidos y registrará un activo de esta naturaleza, anteriormente no reconocido, siempre que sea probable que las futuras ganancias fiscales permitan la recuperación del activo por impuestos diferidos.

El 29 septiembre de 2014, fue publicada la Ley N°20.780 de Reforma Tributaria, la que fue modificada posteriormente a través de la Ley 20.899 del 8 de febrero de 2016. Dichas leyes definen el régimen tributario al que queda sujeta la sociedad, así como la tasa del impuesto de primera categoría que le afectará respecto de las rentas imponibles obtenidas durante el año comercial 2017 y a partir del año comercial 2018 en adelante.

Dicho lo anterior, el régimen tributario al que queda sujeta la Sociedad y aplicará en los presentes estados financieros es el Parcialmente Integrado.

El impuesto diferido debe medirse empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación a las diferencias temporarias en el período en el que se reversen, usando tasas fiscales aprobadas a la fecha de balance (Ver Nota 10).

## INMOBILIARIA HUMBOLDT SPA

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2021 y 2020

### (2) Bases de preparación, continuación

#### (k) Impuestos a la renta e impuestos diferidos, continuación

La medición de los pasivos por impuestos diferidos reflejará las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la Sociedad espera, al final del período sobre el que se informa, recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos y pasivos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se compensan sólo si se cumplen ciertos criterios.

##### (i) Cambio de tasa impositiva

Con la publicación de la reforma tributaria y de su posterior simplificación, la tasa del impuesto de primera categoría aplicable para la base imponible determinada para el año comercial 2017 alcanza un 25,5%, y para los años sucesivos, es decir, a partir del año comercial 2018, será de un 27%.

El impuesto diferido se mide empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación a las diferencias temporarias en el período en el que se reversen usando tasas fiscales que por defecto les aplican a la fecha de balance. Para efectos de estados financieros la tasa a utilizar al 31 de diciembre de 2017 y para los años sucesivos será de un 27%.

##### (ii) Tasas de impuesto a la renta e impuestos diferidos por el período 2014 - 2021

Según se ha señalado, el sistema de impuesto a la renta chileno fue reformado por la Ley N°20.780 publicada el 29 de septiembre de 2014 y la Ley N°20.899 publicada el 8 de febrero de 2016, las que introdujeron una serie de cambios que gradualmente han ido entrando en vigencia.

Conforme a estas modificaciones, a contar del presente año las sociedades anónimas y las sociedades cuyos socios son personas jurídicas, deben determinar sus impuestos en base al "Régimen Parcialmente Integrado" establecido en la letra B) del Artículo N°14 de la Ley sobre Impuesto a la Renta, sin posibilidad de acogerse al régimen alternativo de "Atribución de Rentas" que dispone la letra A) de esta norma.

Adicionalmente, se estableció un aumento progresivo de la tasa del Impuesto a la Primera Categoría pasando de un 20% a un 21% para el año comercial 2014, 22,5% para el año comercial 2015, a un 24% para el año comercial 2016, a un 25,5% para el año comercial 2017 y finalmente un 27% a contar del año comercial 2018.

Respecto a lo anterior y de acuerdo a lo establecido por la NIC 12 (Impuestos a las Ganancias) los activos y pasivos por impuestos diferidos deben medirse empleando las tasas fiscales que se esperan sean de aplicación en el período en que el activo se realice o el pasivo se cancele, basándose en las tasas que al final del período, hayan sido aprobadas. A estos efectos, y de acuerdo a lo mencionado anteriormente, la Sociedad ha aplicado las tasas establecidas y vigentes para el Régimen Parcialmente Integrado.



## INMOBILIARIA HUMBOLDT SPA

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2021 y 2020

### (2) Bases de preparación, continuación

#### (l) Propiedades, planta y equipo

Las partidas de propiedades, planta y equipo se miden al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor acumulada.

La depreciación se carga para distribuir el costo de los activos menos sus valores residuales a lo largo de su vida útil estimada, aplicando el método de lineal. En la depreciación de las propiedades, planta y equipo se utilizan los siguientes años de vida útil:

Edificios	50 años
Instalaciones fijas y equipo	6 años

#### (m) Propiedad de Inversión

Las propiedades de inversión son propiedades (terrenos o edificios, o partes de un edificio, o ambos) que mantiene la sociedad para obtener rentas, plusvalías o ambas. La sociedad mide sus propiedades de inversión por su costo en el reconocimiento inicial. Como medición posterior, se utiliza el modelo del costo menos la depreciación acumulada y cualesquiera pérdidas por deterioro de valor acumuladas.

En la depreciación de las propiedades de inversión se utilizan los siguientes años de vida útil:

Edificios 50 años

#### (n) Clasificación de saldos corrientes y no corrientes

En el estado de situación financiera adjunto los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, es decir, como corrientes aquellos que vencimiento igual o inferior a doce meses y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período.

#### (o) Reconocimiento de ingresos

Los ingresos de explotación se registran en base devengada. Los ingresos de actividades ordinarias se miden al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, neta de descuentos e impuestos asociados.

#### (p) Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que los términos del arrendamiento transfieran sustancialmente todos los riesgos y las ventajas inherentes a la propiedad del activo arrendado al Grupo. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos.

## INMOBILIARIA HUMBOLDT SPA

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2021 y 2020

### (2) Bases de preparación, continuación

#### (p) Arrendamientos, continuación

Los derechos sobre los activos mantenidos en arrendamiento financiero se reconocen como activos de la Sociedad al valor razonable de la propiedad arrendada (o, si son inferiores, por el valor presente de los pagos mínimos por arrendamiento) al inicio del arrendamiento. El correspondiente pasivo con el arrendador se incluye en el estado de situación financiera como una obligación por el arrendamiento financiero. Los pagos del arrendamiento se reparten entre cargas financieras y reducción de la obligación del arrendamiento, para así conseguir una tasa de interés constante sobre el saldo restante del pasivo. Los cargos financieros se deducen en la medición de resultados. Los activos mantenidos en arrendamiento financiero se incluyen en propiedades de inversión, y la depreciación y evaluación de pérdidas por deterioro de valor se realiza de la misma forma que para los activos que son propiedad de la Sociedad.

Las rentas por pagar de arrendamientos operativos se cargan a resultados sobre una base lineal a lo largo del plazo del arrendamiento correspondiente.

#### (q) Deterioro del valor de los activos no financieros

En cada fecha sobre la que se informa, se revisan las propiedades, plantas y equipo, propiedades de inversión, activos intangibles e inversiones en asociadas para determinar si existen indicios de que esos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existen indicios de un posible deterioro del valor, se estima y compara el importe recuperable de cualquier activo afectado (o grupo de activos relacionados) con su importe en libros. Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros al importe recuperable estimado, y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados. Al 31 de diciembre del 2021 y 2020 la sociedad no ha reconocido deterioros de valor para los activos no financieros antes detallados.

### (3) Efectivo y equivalente al efectivo

La conformación de este rubro al cierre de cada ejercicio es la siguiente:

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Bancos	154.574	7.142
Totales	<u>154.574</u>	<u>7.142</u>

No existen restricciones de los montos presentados bajo este rubro al cierre de cada ejercicio.

## INMOBILIARIA HUMBOLDT SPA

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2021 y 2020

### (4) Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes

El detalle de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes, es el siguiente

	2021	2020
	M\$	M\$
Anticipos a proveedores y honorarios	246	79.840
Boletas en Garantía	3.975	-
Totales	<u>4.221</u>	<u>79.840</u>

### (5) Otros Activos no financieros, corrientes

El detalle de otros activos no financieros corrientes es el siguiente:

	2021	2020
	M\$	M\$
IVA Crédito	10	114.238
Remanente Crédito	1.437.579	1.152.374
IVA Debito	(1.639)	(97.075)
Totales	<u>1.435.950</u>	<u>1.169.537</u>

### (6) Saldos y transacciones con entidades relacionadas

#### (a) Cuentas por cobrar a entidades relacionadas no corrientes

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el detalle de las cuentas por cobrar es el siguiente:

	RUT	Relación	2021	2020
			M\$	M\$
Colegio Alemán Chicureo	76.209.218-2	Matriz común	1.197.565	1.028.924
Totales			<u>1.197.565</u>	<u>1.028.924</u>

## INMOBILIARIA HUMBOLDT SPA

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2021 y 2020

### (6) Saldos y transacciones con entidades relacionadas, continuación

#### (b) Cuentas por pagar a entidades relacionadas corrientes

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el detalle de las cuentas por pagar es el siguiente:

	RUT	Relación	2021 M\$	2020 M\$
Corporación Educacional Federico Froebel	80.907.600-8	Matriz	-	307.335
DS servicios corporativo SpA.	76.361.594-4	Matriz común	559.963	303.204
Colegio Aleman de Santiago	76.166.292-9	Matriz común	156.698	-
Totales			<u>716.661</u>	<u>610.539</u>

#### (c) Cuentas por pagar a entidades relacionadas no corrientes

	RUT	Relación	2021 M\$	2020 M\$
Colegios Federico Froebel S.A. (*)	91.841.000-7	Matriz común	19.610.461	16.593.838
Totales			<u>19.610.461</u>	<u>16.593.838</u>

(\*) Prepago crédito leasing y la construcción de las siguientes etapas del Colegio Alemán Chicureo con Sociedad Colegio Federico Froebel, no se devengan reajustes e intereses.

## INMOBILIARIA HUMBOLDT SPA

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2021 y 2020

### (6) Saldos y transacciones con entidades relacionadas, continuación

#### (d) Principales transacciones con entidades relacionadas

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 el detalle de las principales transacciones con entidades relacionadas es el siguiente:

	RUT	Naturaleza de la relación	Descripción de la relación	2021		2020	
				Monto	Abono a resultado	Monto	Abono a resultado
				M\$	M\$	M\$	M\$
Corporación Educacional Federico Froebel	80.907.600-8	Matriz	Traspaso Cta. Cte.	(307.335)	-	295.243	-
Colegio Alemán Chicureo SpA.	76.209.218-2	Matriz común	Traspaso Cta. Cte.	1.064.598	-	494.921	-
			Arriendos Ganados	(1.233.239)	(1.233.239)	(1.180.000)	(1.180.000)
Colegio Alemán de Santiago SpA.	76.166.292-9	Matriz común	Traspaso Cta. Cte.	156.698	-	-	-
DS Servicios Corporativos	76.361.594-4	Matriz común	Traspaso Cta. Cte.	(401.241)	-	(210.000)	-
			Servicios de Admín	658.000	658.000	353.204	353.204
Colegios Federico Froebel S.A.	91.841.000-7	Matriz	Traspaso Cta. Cte.	3.016.623	-	5.307.202	-
Comercial Didaktik SpA.	76.361.599-5	Matriz común	Traspaso Cta. Cte.	-	-	-	-

## INMOBILIARIA HUMBOLDT SPA

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2021 y 2020

### (7) Propiedad, plantas y equipos

(a) La conformación de los saldos al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es la siguiente:

	2021	2020
	M\$	M\$
<b>Activos</b>		
<b>Construcciones:</b>		
Obras en construcción (*)	-	9.157.605
<b>Muebles y útiles:</b>		
Muebles y útiles	922.017	704.611
Total propiedades, plantas y equipos, bruto	<u>922.017</u>	<u>9.862.216</u>
<b>Depreciación</b>		
<b>Construcciones:</b>		
Muebles y útiles	(426.084)	(275.588)
Total depreciación acumulada	<u>(426.084)</u>	<u>(275.588)</u>
<b>Construcciones:</b>		
Obras en construcción	-	9.157.605
<b>Muebles y útiles:</b>		
Muebles y útiles	495.933	429.023
Total propiedades, plantas y equipos, neto	<u>495.933</u>	<u>9.586.628</u>

(\*) Corresponde a la construcción de la etapa 3, 4 y 5 del Edificio Colegio Alemán Chicureo finalizada en junio 2021, cuyo saldo fue reclasificado desde el rubro Propiedad, Planta y Equipos a Propiedad de Inversión

## INMOBILIARIA HUMBOLDT SPA

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2021 y 2020

### (7) Propiedad, plantas y equipos, continuación

(b) Los movimientos de cada categoría durante los años terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020, son los siguientes:

	<b>Obras en construcción</b>	<b>Muebles y útiles</b>	<b>Totales</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Saldo inicial 1 de enero de 2021	9.157.605	429.023	9.586.628
Reclasificaciones	(9.157.605)	-	(9.157.605)
Adiciones	-	217.406	217.406
Depreciación	-	(150.496)	(150.496)
Saldo al 31 de diciembre de 2021	-	495.933	495.933
Saldo inicial 1 de enero de 2020	4.147.892	166.279	4.314.171
Reclasificaciones	-	-	-
Adiciones	5.009.713	342.086	5.351.799
Depreciación	-	(79.342)	(79.342)
Saldo al 31 de diciembre de 2020	9.157.605	429.023	9.586.628

### (8) Propiedades de Inversión

(a) La conformación de los saldos al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es la siguiente:

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
<b>Activos</b>		
Terreno Colegio Alemán Chicureo Sitio A-8	570.204	570.204
Edificio Colegio Alemán Chicureo	16.850.814	5.793.101
Total propiedad de inversión, bruto	<u>17.421.018</u>	<u>6.363.305</u>
<b>Depreciación</b>		
Edificio Colegio Alemán Chicureo	(1.154.181)	(914.805)
Total depreciación acumulada	<u>(1.154.181)</u>	<u>(914.805)</u>
<b>Activo Neto</b>		
Terreno Colegio Alemán Chicureo Sitio A-8	570.204	570.204
Edificio Colegio Alemán Chicureo	15.696.633	4.878.296
Total propiedad de inversión, neto	<u>16.266.837</u>	<u>5.448.500</u>

## INMOBILIARIA HUMBOLDT SPA

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2021 y 2020

### (8) Propiedades de Inversión, continuación

#### (c) Propiedades de Inversión, continuación

(a) Los movimientos de cada categoría durante el año terminado al 31 de diciembre de 2021 y 2020, son los siguientes:

	Terrenos	Edificio Colegio Aleman Chicureo	Totales
	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial 1 de enero de 2021	570.204	4.878.296	5.448.500
Adiciones (*)	-	1.900.108	1.900.108
Reclasificaciones (**)	-	9.157.605	9.157.605
Depreciación	-	(239.376)	(239.376)
Saldo al 31 de diciembre de 2021	<u>570.204</u>	<u>15.696.633</u>	<u>16.266.837</u>
Saldo inicial 1 de enero de 2020	570.204	5.010.136	5.580.340
Depreciación	-	(131.840)	(131.840)
Saldo al 31 de diciembre de 2020	<u>570.204</u>	<u>4.878.296</u>	<u>5.448.500</u>

(\*) Corresponde a las nuevas adquisiciones para la construcción del Edificio Colegio Alemán Chicureo.

(\*\*) Corresponde a la construcción de la etapa 3, 4 y 5 del Edificio Colegio Alemán Chicureo finalizada en junio 2021, cuyo saldo fue reclasificado desde el rubro Propiedad, Planta y Equipos a Propiedad de Inversión

### (9) Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, se presentan bajo este rubro las siguientes deudas corrientes:

	2021	2020
	M\$	M\$
Proveedores nacionales (*)	2.478	732.493
Facturas por recibir	242	192
Otras cuentas por pagar	86	5.109
Proveedores extranjeros	-	108.458
Totales	<u>2.806</u>	<u>846.252</u>

(\*) En el año 2021 en proveedores nacionales no existen deudas y obligación por concepto de obra en construcción.



## INMOBILIARIA HUMBOLDT SPA

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2021 y 2020

### (9) Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar, continuación

#### (a) Impuestos corrientes y diferidos

##### (a) Impuesto a las ganancias

Al 31 de diciembre de 2021, la Sociedad determinó una utilidad tributaria por M\$584.955 razón por la cual constituyó la provisión por Impuesto Renta que asciende a M\$157.938. (M\$355.043 al 2020).

##### (b) Impuestos corrientes

El detalle del impuesto corriente al 31 de diciembre de 2021 y 2020, se detalla a continuación:

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Pagos provisionales mensuales PPM	10.521	5.109
Provisión impuesto renta	<u>(157.938)</u>	<u>(95.861)</u>
Total Activo/ (pasivo) por impuestos corrientes	<u><u>(147.417)</u></u>	<u><u>(90.752)</u></u>

##### (c) Impuestos diferidos

El detalle de los activos y pasivos por impuestos diferidos es el siguiente:

	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>Efecto en Resultado</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Activos:			
Costo de Prepago crédito	1.622.185	1.656.336	(34.151)
Propiedad de Inversión	<b>3.148.329</b>	-	3.148.329
Propiedad, planta y equipos	<u>309.821</u>	<u>328.734</u>	<u>(18.913)</u>
Total activos por impuestos diferidos	<u><u>5.080.335</u></u>	<u><u>1.985.070</u></u>	<u><u>3.095.265</u></u>
Pasivos:			
Propiedad, planta y equipos	(4.238.091)	(1.586.931)	(2.651.160)
Propiedad de Inversión	<u>(287.857)</u>	-	<u>(287.857)</u>
Total pasivos por impuestos diferidos	<u><u>(4.525.948)</u></u>	<u><u>(1.586.931)</u></u>	<u><u>(2.939.017)</u></u>
Impuestos diferidos, netos	<u><u>554.387</u></u>	<u><u>398.139</u></u>	<u><u>156.248</u></u>

## INMOBILIARIA HUMBOLDT SPA

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2021 y 2020

### (10) Impuestos corrientes y diferidos

#### (a) Efecto en resultado

El (cargo)/abono a resultado por impuestos corrientes y diferidos es el siguiente:

	2021	2020
	M\$	M\$
Efecto en resultados por impuestos diferidos	156.248	13.538
Provisión por impuesto a las ganancias	(157.938)	(95.861)
Total impuesto a las ganancias	<u>(1.690)</u>	<u>(82.323)</u>

#### (b) Conciliación entre el gasto por impuesto teórico y efectivo (en tasa y monto)

Inmobiliaria Humboldt	2021	Efecto tasa
	M\$	%
Resultado financiero antes de Impuestos	56.483	
Gastos por impuestos utilizando tasa teórica/(legal)	(15.250)	27,00
Otras diferencias permanentes	13.560	(24,01)
Total ingreso/ (gasto) por impuesto contabilizado	<u>(1.690)</u>	<u>2,99</u>

  

Inmobiliaria Humboldt	2020	Efecto tasa
	M\$	%
Resultado financiero antes de Impuestos	318.348	
Gastos por impuestos utilizando tasa teórica/(legal)	(85.954)	27,00
Otras diferencias permanentes	3.631	(1,14)
Total ingreso/ (gasto) por impuesto contabilizado	<u>(82.323)</u>	<u>(25,86)</u>

### (11) Capital pagado

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el detalle de los socios es el siguiente:

RUT	Accionista	Participación
		%
91.841.000-7	Colegios Federico Froebel S.A.	100

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el capital pagado de la Sociedad corresponde a M\$47.920. (M\$47.920 al 2020).

## INMOBILIARIA HUMBOLDT SPA

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2021 y 2020

### (12) Ingresos de actividades ordinarias

La conformación de los ingresos por actividades ordinarias por los períodos 2021 y 2020, es la siguiente:

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Ingresos por arriendos (*)	1.036.335	991.597
Totales	<u>1.036.335</u>	<u>991.597</u>

(\*) Los ingresos corresponden al arriendo del Edificio Chicureo al Colegio Alemán Chicureo, dicho arrendamiento será destinado exclusivamente para el funcionamiento del establecimiento escolar Colegio Alemán Chicureo.

Los ingresos futuros provenientes de arriendos al 31 de diciembre de 2021 y 2020, son:

<b>Año de vencimiento</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Hasta un año	1.036.335	991.597
Entre un año y cinco años	4.145.340	3.966.388
Más de cinco años	5.181.675	4.957.985
Totales	<u>10.363.350</u>	<u>9.915.970</u>

### (13) Costo de ventas

La conformación de los costos de ventas por los períodos 2021 y 2020, es la siguiente:

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Depreciación del ejercicio	(389.872)	(211.182)
Mantenimiento edificio	(1.100)	(99.585)
Totales	<u>(390.972)</u>	<u>(310.767)</u>

## INMOBILIARIA HUMBOLDT SPA

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2021 y 2020

### (14) Gastos de administración

La conformación de los gastos de administración por los períodos 2021 y 2020, es la siguiente:

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Servicios compartidos	(658.000)	(353.204)
Otros gastos administrativos	(10.536)	(22.022)
Asesorías legales y externas	(350)	(2.193)
Gastos Bancarios	(378)	(219)
Totales	<u>(669.264)</u>	<u>(377.638)</u>

### (15) Resultados por unidades de reajustes

Los resultados por unidades de reajuste netos al cierre de los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020, se detallan a continuación:

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Otros resultados por unidades de reajustes	<u>86.127</u>	<u>16.717</u>
Totales	<u>86.127</u>	<u>16.717</u>

### (16) Remuneración del Directorio

De acuerdo a los estatutos, durante los años 2021 y 2020 los Directores no han percibido remuneración alguna por concepto de asistencia a sesiones.

## INMOBILIARIA HUMBOLDT SPA

Notas a los Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2021 y 2020

### (17) Contingencias, garantías y compromisos

#### (a) Contingencias

El contrato asociado a la construcción de las etapas 3, 4 ,5 y 6 del Colegio Alemán Chicureo SpA debe cumplir con ciertos índices financieros.

- Deuda futura (Negative pledge), El deudor (Colegios Federico Froebel S.A), la Corporación Educacional Federico Froebel y/o los garantes (Colegio Alemán Chicureo, Inmobiliaria Humboldt y Colegio Alemán de Santiago), el deudor (Colegio Alemán Chicureo) podrá otorgar garantías reales y/o constituir gravámenes sobre activos esenciales en la medida en que: la Corporación Educacional Federico Froebel alcance, en cualquier ejercicio contable, una relación EBITDA/cuota a servicio de la deuda sea mayor o igual a 2.0 veces, medido a nivel consolidado, incluyendo eventuales nuevos endeudamientos y siempre que estos nuevos financiamientos otorgados por terceros no hayan sido en condiciones más ventajosas que el presente crédito (pari passu).

Al 31 de diciembre 2021 y 2020, no se han otorgado garantías reales, ni constituido gravámenes sobre activos esenciales a terceros.

#### (b) Garantías

Al 31 de diciembre 2021 y 2020, la Sociedad ha constituido a favor del Banco Security, fianza codeudora solidaria e hipoteca sobre el inmueble ubicado en Avenida Alemania 170, Colina, Región Metropolitana, para garantizar el cumplimiento de todas las obligaciones, presentes y futuras, directas e indirectas que la sociedad colegios Federico Froebel S.A, tuviere en virtud del contrato de crédito suscrito con el Banco.

### (18) Sanciones

Durante los años 2021 y 2020 no se han recibido sanciones por parte de los organismos fiscalizadores.

### (19) Medio ambiente

No se han efectuado desembolsos por concepto de mejoramiento de procesos industriales o de control y verificación del medio ambiente.

### (20) Hechos Posteriores

El certificado número 67-2022 con fecha 24 de febrero 2022, otorgado por la Municipalidad de Colina, dan la recepción definitiva de las obras de edificación del Colegio Alemán Chicureo, que fueron aprobados luego de que los arquitectos señalaran que las obras de edificación y construcción se han ejecutado conforme al permiso aprobado, incluidas sus modificaciones.

Entre el 1 de enero de 2022 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros, la Administración no tiene conocimiento de otros hechos posteriores de carácter financiero o de otra índole, que pudieran afectar significativamente su contenido o la presentación de los estados financieros adjuntos.