

HECHO ESENCIAL
INMOBILIARIA FRONTERA COUNTRY CLUB S.A.
SOCIEDAD ANONIMA ABIERTA
INSCRIPCION EN EL REGISTRO DE VALORES N° 299

Santiago, 11 de septiembre de 2015

Señor
Carlos Pavez Tolosa
Superintendente de Valores y Seguros
PRESENTE

**Ref.: Complementa Hecho Esencial de fecha 8 de
septiembre de 2015 en base a OFORD 19.715 de
10 de septiembre de 2015**

De nuestra consideración:

En representación de Inmobiliaria Frontera Country Club S.A. (la "**Sociedad**") y en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 9° e inciso segundo del artículo 10° de la Ley N° 18.045 y Norma de Carácter General N°30 de vuestra Superintendencia, y el Oficio Ordinario 19.715 de fecha 10 de septiembre de 2015, en la representación invocada, complemento el Hecho Esencial de la Sociedad de fecha 8 de septiembre de 2015:

1. Identificación detallada de los activos a enajenar y su valor libro, y de la cuenta contable en que se encuentran registrados.

Los activos a enajenar son los siguientes: (i) Inmueble ubicado en la ciudad de Temuco, Avenida Rudecindo Ortega 03951, inscrito a fojas 1.357 N° 1.407 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Temuco del año 1964, de aproximadamente 49 hectáreas, del cual la mitad corresponde a un sitio eriazos y la otra mitad a una cancha de golf, un club house con piscina y una cancha de tenis (el "**Inmueble**"); y (ii) Derechos de Agua consistentes en 30 acciones de riego sobre las aguas del canal Pillanlelbún, inscritas a fojas 13 vuelta, número 35 del Registro de Propiedad de Aguas del Conservador de Lautaro del año 1988 ("**Derechos de Agua**").

El valor libro del Inmueble es (terreno \$10.185.000 y edificaciones \$120.016.000), menos depreciación acumulada de las edificaciones por \$63.558.000, lo que resulta la cantidad final de \$66.643.000. La cuenta contable en la que está registrada es Propiedades Plantas y Equipo en la Nota 7 de los Estados Financieros al 30 de junio de 2015.

Los Derechos de Agua fueron solicitados el año 1988 sin que existiera ningún desembolso por parte de la Sociedad, lo que explica que no han sido contabilizados. Anualmente, la Sociedad paga a la Asociación de Canalistas del Canal Pillanlelbun la suma de \$90.000 por concepto de gastos de mantención, los que son contabilizados en los respectivos gastos del periodo en los estados financieros de la Sociedad.

2. Porcentaje que estos activos representan del total de activos consolidados de la sociedad, teniendo en consideración lo dispuesto en el artículo N°121 del Reglamento de Sociedades Anónimas

El total de activos de la Sociedad al 31 de diciembre de 2014 es \$145.004.000. La Nota 7 -que contiene los activos a enajenar- sólo les asigna un valor de \$67.765.000, es decir, tomando dicho referente, los activos a enajenar representan un 46.73% del total de los activos.

Con todo, y sin perjuicio de lo señalado en los estados financieros, el avalúo fiscal del Inmueble es de \$3.963.529.343, y la Sociedad tiene una tasación comercial que le asigna un valor de \$5.851.047.408. En ese contexto, el Directorio de la Sociedad ha adoptado una posición conservadora y ha sometido la enajenación del Inmueble y los Derechos de Agua a toda la regulación establecida en el artículo 67 N°9 de la Ley de Sociedades Anónimas.

3. Indicar por separado, el precio mínimo de enajenación estimado para el Inmueble y Derechos de Agua

El precio mínimo de enajenación del Inmueble es de \$5.785.000.000, pero a este monto mínimo debe restársele lo que se adeude por concepto de deuda de contribuciones de bienes raíces al momento de celebración del contrato de compraventa, es decir, \$58.500.226, aproximadamente.

El precio mínimo de enajenación de los Derechos de Agua es de \$15.000.000.

4. Efectos financieros y económicos de la operación y en la continuidad del giro de la Sociedad.

El Inmueble se encuentra precautoriado desde hace años en un juicio arbitral en que la Sociedad no es parte demandada; todo en el contexto de la disputa existente entre antiguos accionistas y directores, el accionista controlador, directores de la Sociedad y otros accionistas minoritarios.

Al efecto, se han efectuado múltiples esfuerzos y desarrollado actividades legales y judiciales tendientes a desactivar y dejar sin efecto esa medida, todo lo cual ha resultado inútil a la fecha. Ese status se puede mantener por años.

La venta del Inmueble y los Derechos de Agua es parte del acuerdo al que estarían llegando los accionistas de la Sociedad en la disputa que mantienen desde hace años. Sin la venta, ello no será posible y la situación del Inmueble se perpetuará o, aún peor, profundizará por mucho tiempo más. Todo ello redundará en un mayor perjuicio social.

De hecho, parte del Inmueble se encuentra dado en comodato para la actual rama de golf y arrendado para la equitación, en lo que constituyen las mayores extensiones de uso efectivo del mismo. Existen aproximadamente otras 25 hectáreas de sitio eriazos. El comodato, obviamente, no reporta beneficio alguno a la Sociedad, y su terminación en el corto y mediano plazo tiene muy bajas probabilidades de éxito, según han informado los abogados a la luz de la estructura de la constitución social, la redacción de los estatutos, y los argumentos vertidos en el seno del fallido juicio de terminación de arrendamiento intentado y más tarde desistido por la Sociedad.

El comodato es un contrato con el que la Sociedad deberá, en cualquier caso, seguir conviviendo por muchos años. El arrendamiento, por su parte, entrega ingresos muy bajos.

En la práctica, el Inmueble entrega sólo cargas y muy beneficios casi nulos a la Sociedad. De modo que éste solamente vale liberado de precautorias, y vendido más que administrado.

Más allá de lo razonable que parece el precio de venta, financiera y económicamente a la Sociedad le reporta el máximo beneficio conseguir vender el Inmueble a un precio de mercado y salir de este encajonamiento en que se encuentra, en que por un lado son terceros (independientemente que varios de ellos sean accionistas de la Sociedad) los que lo disfrutan de los activos de la Sociedad, mientras que esta última se encuentra desde hace mucho en una situación de caja negativa. Lo anterior, además, considerando las restricciones y conflictos con sus socios cada vez que se intenta subir el valor de las cuotas, único ingreso real de importancia.

Atendida la enajenación del Inmueble y los Derechos de Agua, obviamente, la continuidad del giro social deberá ser reformulada y discutida en el seno de su directorio, y accionistas, si fuere el caso; todo de acuerdo a la legislación aplicable.

Con todo, y como se indicará en el punto 7 siguiente, el accionista controlador nos ha informado que la entidad que tendrá la calidad de comodataria de las instalaciones deportivas de propiedad de la Sociedad, permitirá que cualquier accionista de la Sociedad, en la medida que dé cumplimiento a las políticas generales de uso vigente establecidas por la entidad comodataria, incluyendo, entre otros, el pago de las cuotas mensuales de general aplicación, pueda hacer utilización de dichas instalaciones deportivas, pagando únicamente una suma de UF 27 por socio usuario (incluyendo familiares, según políticas de uso vigentes). De esta forma, en los hechos, aun cuando el Inmueble no sea de propiedad de la Sociedad, los accionistas de la misma no verán modificada en forma alguna la manera en la cual aprovechaban de los activos de la Sociedad.

5. Precisar el uso de los fondos que se obtendrán de la operación.

Los fondos serán utilizados para usos generales corporativos, entre ellos, el pago de los impuestos aplicables a la enajenación del Inmueble y los Derechos de Agua, y el remanente, resuelto los pasivos, el directorio aún no ha decidido cómo utilizarlos, pero como es obvio, una de las alternativas es repartirlo como dividendos a sus accionistas de conformidad con la legislación aplicable.

6. Indicar la causal por la cual le aplica el derecho a retiro.

Atendido lo señalado en el numeral 2 precedente, la causal aplicable es la establecida en el artículo 69 N°3 de la Ley 18.046 sobre Sociedades Anónimas.

7. Cualquier otro antecedente relevante que sea pertinente.

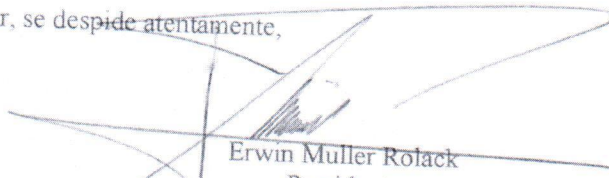
Según nos ha informado el accionista controlador, el acuerdo con los accionistas minoritarios pasa porque desde el momento de la venta del Inmueble y los Derechos de Agua, será la sociedad compradora del Inmueble quién otorgará un comodato sobre una parte del mismo -de aproximadamente 24 hectáreas- y que comprende la Cancha de Golf, el Club House y una piscina, a una entidad relacionada a los accionistas golfistas. Además, otorgará una promesa de compraventa de dicho retazo del Inmueble una vez que se cumplan ciertas condiciones, entre ellas, que el Inmueble haya sido subdividido para lograr el loteo antes indicado.

Se nos informó, además, que parte del acuerdo con los accionistas minoritarios es que cualquier accionista de la Sociedad, en la medida que dé cumplimiento a las políticas generales de uso vigente

establecidas por la entidad comodataria, incluyendo, entre otros, el pago de las cuotas mensuales de general aplicación, pueda hacer utilización de dichas instalaciones deportivas, pagando únicamente una suma de UF 27 por socio usuario (incluyendo familiares, según políticas de uso vigentes).

En la parte del Inmueble que hoy es sólo un sitio eriazo, la entidad compradora relacionada al accionista controlador desarrollará un proyecto inmobiliario.

Sin otro particular, se despide atentamente,



Erwin Muller Rolack
Presidente
Inmobiliaria Frontera Country Club S.A.