

INFORME PERICIAL DIVISIÓN DE EMPRESA

Club de Golf y Deportes El Oliveto S.A.

al 1 de mayo de 2018

INFORME PERICIAL PARA LA DIVISIÓN DE EMPRESA CLUB DE GOLF Y DEPORTES EL OLIVETO S.A.

Santiago, 30 de junio de 2018

Señores

Directores y Accionistas

Club de Golf y Deportes El Oliveto S.A.

1. He revisado el estado de situación Pro-forma, al 1 de mayo de 2018, de **Club de Golf y Deportes El Oliveto S.A.**, según se demuestra en Anexo I adjunto, estado que tiene por objeto respaldar la proposición de división de esta sociedad, la que será sometida a consideración de la Junta Extraordinaria de Accionistas que se realizará el 24 de julio de 2018. Mi revisión se basó en los estados financieros auditados al 30 de abril de 2018 de **Club de Golf y Deportes El Oliveto S.A.** los cuales fueron auditados por RSM Chile Auditores Ltda. (RSM), firma de auditores externos que emitió su informe con fecha 27 de junio de 2018, los que se incluyen en Anexo II, y consideró, además, la aplicación de otros procedimientos, en la medida que estimé necesario en las circunstancias.
2. El objeto de la división de la sociedad es separar a aquellos accionistas que quieren seguir con las actividades deportivas como Club de Golf, respecto de los accionistas que quieren desarrollar una actividad Inmobiliaria. De esta manera, se dividirá **Club de Golf y Deportes El Oliveto S.A.** en dos sociedades, quedando una sociedad con giro inmobiliario y la otra manteniendo el giro original de la sociedad que se divide. La división surge con el fin de optimizar la administración del club de Golf de manera que este quede separado de las parcelas con destino inmobiliario, a fin de desarrollar, en la sociedad continuadora, un proyecto inmobiliario de 43 de las 69 parcelas que son de propiedad de la Sociedad, y en la nueva sociedad que se quedara con las restantes 26 parcelas, mantener áreas verdes y una cancha de golf de 9 hoyos.

Además, el objeto de la división es terminar con los conflictos que se vienen acarreado en la sociedad, de manera de poner términos a las acciones judiciales que los accionistas han interpuesto en contra de la sociedad o sus administradores.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Chile Auditores Ltda. es una firma miembro de la red RSM y una de las firmas de RSM. RSM es el nombre común de todas las firmas miembros de la red RSM. El representante de la red RSM es una firma independiente sin fines de lucro que administra los negocios de la red RSM. La red RSM no es una entidad legal separada de las firmas miembros.

RSM Chile Auditores Ltda.

Av. Euzébio 40 - Oficina 705
Las Condes, Santiago, Chile
T: +56 (2) 2480 0400
www.rsmchile.cl

3. En la división se modificarán los estatutos de la continuadora de manera que se crearán series de acciones, para que la estructura accionaria quede igual que la sociedad continuadora (Newco), que también tendrá la misma estructura de series de acciones. Las acciones Serie A u Ordinarias, tendrán todos los derechos políticos y económicos, mientras que las acciones Serie B o Preferidas, tendrán los siguientes derechos: a) Derecho a voz preferente en las Juntas de Accionistas que se celebren; b) No tendrán derecho a utilidades; c) No tendrán derecho a voto; d) Tendrán derecho preferente para pagarse antes con los activos de la sociedad al momento de la liquidación. Aquellos accionistas que en la sociedad continuadora tendrán Acciones Serie B o Preferidas, en la NEWCO tendrán acciones Serie A u Ordinarias. Del mismo modo, aquellos accionistas que en la NEWCO tendrán Serie B o Preferidas, en la continuadora tendrán acciones Serie A u Ordinarias.
4. Atendiendo a lo anterior, los activos y pasivos de los balances proforma de las sociedades que se dividirán al 1 de mayo de 2018 serían los siguientes:

	Club de Golf y Deportes El Oliveto S.A. M\$	Club de Golf y Deportes El Oliveto S.A. (continuadora) M\$	Club de Golf Palmas El Oliveto S.A. (nueva sociedad) M\$
Total activos	4.038.862	2.519.871	1.518.991
Total pasivos	1.441.765	1.441.765	-
Patrimonio	2.597.097	1.078.106	1.518.991
Porcentaje	100%	41,512%	58,488%

5. A los accionistas de **Club de Golf y Deportes El Oliveto S.A. (continuadora)** le correspondería el 41,512% del total de las acciones, mientras que a los accionistas de **Club de Golf Palmas El Oliveto S.A. (nueva sociedad)** le correspondería el 58,488%.
6. El presente informe pericial se emite para los fines dispuestos por los artículos N°94 y N° 95 de la Ley N° 18.046 de sociedades anónimas.


THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Chile Auditores Ltda. es un miembro del grupo RSM y opera bajo el nombre RSM. RSM es una marca de marca registrada por los miembros del grupo RSM. El uso de la marca RSM en una firma de consultoría o de auditoría implica que la firma es parte del grupo RSM y que el grupo RSM es responsable de la calidad de los servicios prestados.

RSM Chile Auditores Ltda.

Av. El Golf 10 - Ondina 703
Las Condes, Santiago, Chile
T: +56 (2) 2480 0400
www.rsmchile.cl

7. Como resultado de mi revisión pericial, estoy en condiciones de confirmar lo siguiente:
- a) El estado de situación presentado en el Anexo I representa la división de los activos, pasivos y patrimonio entre el **Club de Golf y Deportes El Oliveto S.A.** y el **Club de Golf Palmas El Oliveto S.A.**, continuadora y nueva sociedad, respectivamente.
 - b) No tengo conocimiento de ninguna otra situación que, a mi mejor saber y entender, debiera ser informada a los accionistas para efectos de su debida consideración de la proposición de división.
8. De acuerdo con lo requerido por el artículo 168 del Reglamento de Sociedades Anónimas, declaro no encontrarme inhabilitado para emitir el presente Informe, tener los conocimientos y la experiencia requeridos para su emisión y que me constituyo responsable de las afirmaciones contenidas en el presente informe pericial.



David Molina Candia
RUT: 8.722.846-0

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Chile Auditores Ltda. es una sociedad limitada por acciones inscrita en el Registro de Sociedades Anónimas de Chile, con RUT 15.111.111-0. Es una sociedad de capital, cuyo objeto social es el ejercicio de la actividad de auditoría, asesoría y consultoría en materia de impuestos, contabilidad y gestión empresarial. RSM Chile Auditores Ltda. es una sociedad de capital, cuyo objeto social es el ejercicio de la actividad de auditoría, asesoría y consultoría en materia de impuestos, contabilidad y gestión empresarial.

RSM Chile Auditores Ltda.

Av. El Golf 10 - Oficina 707
Las Condes, Santiago, Chile
T +56 (21) 2580 0400
www.rsmchile.cl

ANEXO I

Estado de Situación Pro-forma por división Club de Golf y Deportes El Oliveto S.A. y Criterios de división utilizados

INFORME DE ATESTIGUACIÓN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Señores Directores y accionistas de Club de Golf y Deportes El Oliveto S.A.:

Hemos examinado los ajustes pro-forma que reflejan la transacción de reorganización societaria descrita en Nota 1 y la aplicación de esos ajustes a los montos históricos de los estados de situación financiera pro-forma de "Club de Golf y Deportes El Oliveto S.A." (continuadora) y "Club de Golf Palmas El Oliveto S.A." al 01 de mayo de 2018. El estado de situación financiera histórico de Club de Golf y Deportes El Oliveto S.A. al 30 de abril de 2018, incorporado por referencia, se deriva de los estados financieros históricos de Club de Golf y Deportes El Oliveto S.A., los cuales fueron auditados por nosotros.

Los ajustes pro-forma se basan en los supuestos de la Administración descritos en Nota 3. La Administración de Club de Golf y Deportes El Oliveto S.A. S.A. es responsable de la información financiera pro-forma. Nuestra responsabilidad consiste en emitir una opinión sobre la información financiera pro-forma basada en nuestro examen.

Nuestro examen fue efectuado de acuerdo con normas de atestiguación emitidas por el Colegio de Contadores de Chile A.G. y, en consecuencia, comprendió los procedimientos que consideramos necesarios en las circunstancias. Consideramos que nuestro examen proporciona una base razonable para fundamentar nuestra opinión.

El objetivo de esta información financiera pro-forma es presentar los efectos significativos sobre la información financiera histórica, tal como si la transacción hubiese ocurrido en una fecha anterior. Sin embargo, los estados de situación financiera pro-forma de "Club de Golf y Deportes El Oliveto S.A." (continuadora) y "Club de Golf Palmas El Oliveto S.A." no representan necesariamente los resultados de las operaciones o los efectos sobre la situación financiera que se hubiesen originado, si la transacción antes mencionada, hubiese ocurrido.

En nuestra opinión, los supuestos de la Administración proporcionan una base razonable para presentar los efectos significativos directamente atribuibles a la transacción de reorganización societaria descrita en Nota 1, los ajustes pro-forma reflejan apropiadamente el efecto de esos supuestos y las columnas pro-forma reflejan la aplicación apropiada de esos ajustes a los montos históricos del estado de situación financiera de Club de Golf y Deportes El Oliveto S.A. en los estados de situación financiera pro-forma de "Club de Golf y Deportes El Oliveto S.A." (continuadora) y "Club de Golf Palmas El Oliveto S.A." al 01 de mayo de 2018.



David Molina C.
RSM Chile Auditores Ltda.

Santiago, 17 de Julio de 2018

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Chile Auditores Ltda. es una entidad de derecho privado, sin fines de lucro, que opera bajo el control de los socios fundadores. RSM Chile Auditores Ltda. es una entidad de derecho privado, sin fines de lucro, que opera bajo el control de los socios fundadores. RSM Chile Auditores Ltda. es una entidad de derecho privado, sin fines de lucro, que opera bajo el control de los socios fundadores.

RSM Chile Auditores Ltda.

Av. El Golf 40 - Oficina 702
Las Condes, Santiago, Chile
T +56 (2) 2580 0400
www.rsmchile.cl

BALANCE PRO FORMA DE DIVISIÓN CLUB DE GOLF Y DEPORTES EL OLIVETO S.A.

1 de mayo de 2018

	CLUB DE GOLF Y DEPORTES EL OLIVETO	SOCIEDAD CONTINUADORA	NUEVA ENTIDAD
	M\$	M\$	M\$
ACTIVOS CORRIENTES			
BANCO Y EFECTIVO	259	259	-
DEUDORES COMERCIALES	52.396	52.396	-
IMPTO. VALOR AGREGADO	71.177	71.177	-
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	123.832	123.832	-
ACTIVOS NO CORRIENTES			
TERRENO RETAZO A	2.770.415	1.373.927	1.396.488
TERRENO LX SORUCO	674.890	674.890	-
GIMNACIO -SPA	347.282	347.282	-
INSTALACIONES	3.627	-	3.627
SERVIDUMBRE HOYOS 4-5-6	118.876	-	118.876
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	3.915.090	2.396.099	1.518.991
TOTAL ACTIVOS	4.038.862	2.519.871	1.518.991
PASIVOS CORRIENTES			
CREDITO BCO. SANTANDER	398.929	398.929	-
CREDITO CAPITAL EXPRESS	343.648	343.648	-
ANTICIPO CLIENTE	177.745	177.745	-
PROVISIONES	40.626	40.626	-
PROVEEDORES	805	805	-
OTAS EMPRESAS RELACIONADAS	132.658	132.658	-
TOTAL PASIVO CORRIENTE	1.094.411	1.094.411	-
PASIVO NO CORRIENTE			
CREDITO BCO. SANTANDER	190.122	190.122	-
PASIVO POR IMPTO DIFERIDO	157.232	157.232	-
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	347.354	347.354	-
PATRIMONIO			
CAPITAL EMITIDO	4.357.321	2.838.330	1.518.991
OTRAS RESERVAS	767.114	767.114	-
PERDIDAS ACUMULADAS	(2.527.338)	(2.527.338)	-
PATRIMONIO TOTAL	2.597.097	1.078.106	1.518.991
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	4.038.862	2.519.871	1.518.991
PORCENTAJE DE DIVISIÓN	100,00%	41,51%	58,49%

NOTAS AL ESTADO DE SITUACION FINANCIERA PROFORMA DE DIVISION AL 01 DE MAYO DE 2018.

(Cifras expresadas EN pesos - \$)

1. DESCRIPCION DE LA TRANSACCION

Con fecha 5 de julio de 2018, Club de Golf y Deportes El Oliveto S.A., informó a la Comisión para el Mercado Financiero (Ex SVS) mediante un hecho esencial que el Directorio de la Compañía con fecha 4 de julio de 2018 celebró sesión Extraordinaria de Directorio de dicha Sociedad en la cual se acordó citar a Junta Extraordinaria de accionistas el día 24 de julio de 2018 a fin de someter a la consideración de los accionistas la división de la Sociedad.

El objetivo de esta división es separar a aquellos accionistas que quieran seguir con la actividad deportiva como Club de Golf, respecto de los accionistas que quieren desarrollar una actividad Inmobiliaria. De esta manera, se dividirá la Sociedad en dos, quedando una Sociedad con giro Inmobiliario y la otra manteniendo el giro original de la Sociedad que se divide.

La Administración de la Sociedad asumió que el criterio de distribución no esté asociado a un porcentaje de división particular sino más bien el criterio de distribución estará basado en el espíritu que hay detrás de esta división, consistente en la separación de dos negocios distintos (Negocio Inmobiliario (Sociedad continuadora) y desarrollo de actividades deportivas (Newco, nueva Sociedad).

La Administración de la Sociedad ha establecido que la necesidad de dividir la Sociedad surge con el fin de optimizar la administración del Club de Golf de manera que este quede separada de las parcelas con destino inmobiliario, a fin de desarrollar, en la sociedad continuadora, un proyecto inmobiliario en 43 de las 69 parcelas que son propiedad de la Sociedad, y en la nueva sociedad que se quedará con las restantes 26 parcelas, mantener áreas verdes y una cancha de golf de 9 hoyos, tal como se acordó en memorándum de entendimiento de fecha 17 de octubre de 2017.

Pasos para llevar a cabo la división societaria:

Club de Golf y Deportes El Oliveto S.A. se dividirá en dos sociedades, quedando una sociedad con el giro inmobiliario (continuadora) y la otra manteniendo el giro original de la sociedad que se divide.

2. BASES DE PREPARACION Y PRESENTACION

a) Bases de preparación:

Los estados financieros de Club de Golf y Deportes el Oliveto S.A. han sido preparados de acuerdo con instrucciones y normas de preparación y presentación de información financiera emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero (ex SVS), las Superintendencia de Valores y Seguros de Chile (SVS), las cuales se componen de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF o IFRS por sus siglas en inglés), emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB), más instrucciones específicas dictadas por la Comisión para el Mercado Financiero (ex SVS).

Los presentes estados de situación financiera de "Club de Golf y Deportes El Oliveto S.A. al 1º de mayo de 2018, incluyendo sus relacionados notas, deben ser leídos en forma conjunta con los estados financieros de Club de Golf y Deportes El Oliveto S.A. al 30 de abril de 2018, incluidos por referencia al presente documento (Ver Anexo II).

Basado en los requerimientos del Título IX, artículo 147, letra c), del Reglamento de Sociedades Anónimas, la fecha de los estados de situación financiera proforma es la fecha siguiente a la fecha del balance que serviría como base de la división. Dado que el balance de división tendría fecha 30 de abril del 2018, los estados de situación financiera proforma tienen fecha del 1º de mayo del 2018.

3. RESUMEN DE POLITICAS CONTABLES

Las políticas contables utilizadas para realizar la división de Club de Golf y Deportes El Oliveto S.A son los mismos utilizados en la elaboración de los estados auditados al 30 de abril de 2018.

4. AJUSTES PROFORMA Y SUPUESTOS

Para propósitos de los estados de situación financiera proforma de división al 1º de mayo de 2018, la Administración ha considerado supuestos para llevar a cabo. Los principales supuestos determinados por la Administración son los que se describen a continuación:

I. División de activos netos y resultado del periodo de Club de Golf y Deportes El Oliveto S.A.

El principal ajuste proforma efectuados a Club de Golf y Deportes El Oliveto S.A. al 30 de abril de 2018 corresponde a la asignación de los activos, pasivos, componentes del patrimonio y resultado del ejercicio por el periodo de cuatro meses terminado a esa fecha.

II. Distribución del efectivo y equivalente al efectivo

El criterio utilizado por la Administración de Club de Golf y Deportes El Oliveto S.A para dividir y asignar el efectivo y equivalente al efectivo, fue asignar un 100% a la sociedad continuadora por corresponder a activos vinculados con el desarrollo de la actividad Inmobiliaria.

III. Distribución de Deudores Comerciales y Otras cuentas por Cobrar

El criterio utilizado por la Administración de Club de Golf y Deportes El Oliveto S.A para dividir y asignar Los Deudores Comerciales y otras cuentas por cobrar, fue asignar un 100% a la sociedad continuadora por corresponder a activos vinculados con el desarrollo de la actividad Inmobiliaria.

IV. Distribución de Otros activos no financieros, corrientes

El criterio utilizado por la Administración de Club de Golf y Deportes El Oliveto S.A para dividir y asignar Los Otros activos no financieros, corrientes r. fue asignar un 100% a la sociedad continuadora por corresponder a activos vinculados con el desarrollo de la actividad Inmobiliaria.

V. Distribución de Activos intangibles distintos de plusvalía

El criterio utilizado por la Administración de Club de Golf y Deportes El Oliveto S.A para dividir y asignar el Intangible distinto de plusvalía fue asignar un 100% a la nueva sociedad por corresponder a activos vinculados con el desarrollo de la actividad deportiva (Club de Golf).

VI. Distribución de Amortización acumulada Servidumbre

El criterio utilizado por la Administración de Club de Golf y Deportes El Oliveto S.A para dividir y asignar la Amortización acumulada servidumbre fue asignar un 100% a la nueva sociedad por corresponder a activos vinculados con el desarrollo de la actividad deportiva (Club de Golf).

VII. Distribución de Terrenos

El criterio de la Administración de Club de Golf y Deportes El Oliveto S.A para dividir y asignar el terreno es en forma proporcional de manera de dar continuidad a las nueve canchas de Golf, a fin de desarrollar un proyecto Inmobiliario la Sociedad Continuada se quedará con 43 de las 69 parcelas que son de propiedad de la sociedad, y en la nueva sociedad se quedará con las restantes 26 parcelas y una cancha de golf de 9 hoyos.

VIII. Distribución Otras propiedades

El criterio utilizado por la Administración de Club de Golf y Deportes El Oliveto S.A para dividir y asignar Otras propiedades fue asignar un 100% a la nueva sociedad por corresponder a activos vinculados con el desarrollo de la actividad deportiva (Club de Golf).

IX. Distribución Depreciación acumulada Otras propiedades

El criterio utilizado por la Administración de Club de Golf y Deportes El Oliveto S.A para dividir y asignar la Depreciación acumulada Otras propiedades fue asignar un 100% a la nueva sociedad por corresponder a activos vinculados con el desarrollo de la actividad deportiva (Club de Golf).

X. Distribución Otros pasivos financieros, corrientes

El criterio utilizado por la Administración de Club de Golf y Deportes El Oliveto S.A para dividir y asignar Los pasivos financieros, corrientes fue asignar un 100% a la sociedad continuadora por corresponder a activos vinculados con el desarrollo de la actividad Inmobiliaria.

XI. Distribución Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar, corrientes

El criterio utilizado por la Administración de Club de Golf y Deportes El Oliveto S.A para dividir y asignar Las cuentas por pagar y otras cuentas por pagar fue asignar un 100% a la sociedad continuadora por corresponder a activos vinculados con el desarrollo de la actividad Inmobiliaria.

XI. Distribución Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes

El criterio utilizado por la Administración de Club de Golf y Deportes El Oliveto S.A para dividir y asignar Las cuentas por pagar a entidades relacionadas, corriente fue asignar un 100% a la sociedad continuadora por corresponder a activos vinculados con el desarrollo de la actividad Inmobiliaria.

XII. Distribución Otros pasivos financieros, no corrientes

El criterio utilizado por la Administración de Club de Golf y Deportes El Oliveto S.A para dividir y asignar Los pasivos financieros, no corrientes fue asignar un 100% a la sociedad continuadora por corresponder a activos vinculados con el desarrollo de la actividad Inmobiliaria.

XIII. Distribución Pasivos por impuestos diferidos

El criterio utilizado por la Administración de Club de Golf y Deportes el Oliveto S.A para dividir y asignar Los pasivos por impuestos diferidos fue asignar un 100% a la sociedad continuadora por corresponder a activos vinculados con el desarrollo de la actividad Inmobiliaria.

XIII. Distribución de capital pagado y división de otras cuentas patrimoniales, incluyendo las utilidades acumuladas, las otras reservas

a. *Capital pagado*: el capital pagado de Club de Golf y Deportes El Oliveto S.A ha sido dividido para propósitos de la presentación de los estados de situación financiera en base a la proporción del valor libros de los activos netos asignados a cada una de estas dos entidades.

b. Pérdidas acumuladas, incluyendo resultado del periodo: Las pérdidas acumuladas de Club de Golf y Deportes El Oliveto S.A al 1º de mayo de 2018, que incluyen el resultado del periodo de cuatro meses terminado a esa fecha, han sido asignadas un 100% a la sociedad continuadora por corresponder a activos vinculados con el desarrollo de la actividad Inmobiliaria.

c. Otras reservas varias patrimoniales, incluyendo los otros resultados integrales: tal como las pérdidas acumuladas las reservas patrimoniales de Club de Golf y Deportes El Oliveto S.A han sido asignadas un 100% a la sociedad continuadora por corresponder a activos vinculados con el desarrollo de la actividad Inmobiliaria.