

MARBELLA COUNTRY CLUB S.A.

Estados Financieros correspondientes al período terminado al 30 de junio de 2012. (En miles de pesos)

HECHOS RELEVANTES

1) Modificación de contrato de comodato.

Por instrumento privado de fecha 24 de abril de 2012 se modificó el contrato de comodato celebrado entre Marbella Country Club S.A. y la Corporación Marbella Country Club, que consta de instrumento privado de fecha 31 de mayo de 1999, protocolizado en la notaría de Santiago de don Patricio Raby Benavente con igual fecha, bajo el Repertorio N° 1970-99, modificado por sendos instrumentos privados, de fecha 1° de marzo de 2000, protocolizado en la notaría de Santiago de don Patricio Raby Benavente con fecha 2 de marzo del año 2000, bajo el Repertorio N° 819-2000 y 3 de marzo de 2003, reducido a escritura pública en la notaría de Santiago de don Patricio Raby Benavente con fecha 24 de septiembre de 2003, bajo el Repertorio N° 6.119-2003.

En virtud de dicho contrato, Marbella Country Club S.A. dio en comodato a la Corporación Marbella Country Club los espacios e instalaciones deportivas situados en Marbella Resort, ubicado en el Kilómetro 35 de la carretera Con-Con a Zapallar, comuna de Puchuncaví, comprendidas en los sectores 1, 2, 3, 5, 3F, 6, 7, GC y C2 del Nuevo Plano de Modificación aprobado por Resolución N° 051-96 de la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Puchuncaví, de fecha 15 de octubre de 1996.

La modificación que se informa tiene por objetos los siguientes:

- (a) Incorporar al comodato las áreas de bar, comedores y cocinas de la casa club y los Lotes M 6 c y 29 del Sector F.
- (b) Excluir del comodato ciertos terrenos de una superficie total de 33.942 metros cuadrados, que se grafican en el plano que, debidamente firmado por las partes, se anexó a la modificación y se protocolizó conjuntamente con ésta.
- (c) Ajustar el comodato a los acuerdos pactados en la modificación del convenio de financiamiento que se informa en el numeral 3) siguiente, modificando la cláusula cuarta del contrato de comodato, relativa a su vigencia, estableciendo que éste tendrá una duración de 99 años contados desde la fecha 31 de mayo de 1999. No obstante ello, si dentro del plazo que vence el día 31 de mayo de 2.024 se aprobare una modificación de estatutos de la Corporación Marbella Country Club que no cuente con el acuerdo previo de la sociedad Marbella Country Club S.A., se

estableció que el comodato expirará precisamente el día 31 de mayo de 2.024, es decir, tendrá vigencia de 25 años contados desde su celebración.

Sin perjuicio de lo anterior, en caso que la modificación de estatutos de la Corporación Marbella Country Club se efectuare sin el acuerdo previo de la sociedad antes referida, vencida la vigencia inicial de 25 años, el contrato se renovará tácita y sucesivamente por períodos iguales de 5 años cada uno, salvo aviso escrito dado por una de las partes a la otra, de su intención de no perseverar en el contrato, con una anticipación mínima de 90 días al vencimiento del período de vigencia inicial o de la prórroga respectiva.

Se pactó, además, que la vigencia del comodato queda sujeta al cumplimiento de una cualquiera de las siguientes condiciones resolutorias:

(i) La modificación por parte de la Corporación Marbella Country Club del valor de la cuota de incorporación por sobre los montos máximos establecidos, sin el consentimiento previo y por escrito de Marbella Chile S.A., actuando por el Fondo de Inversión Privado Marbella Chile, o de la sociedad que la suceda en el dominio del paquete accionario como un todo de que es titular en Marbella Country Club S.A., sin considerar las ventas efectuadas a los socios de la Corporación para su ingreso a ella.

(ii) El incumplimiento por parte de la Corporación Marbella Country Club en la entrega de un mínimo del 50% de los ingresos que perciba a título de cuotas de incorporación de nuevos socios para el pago de las deudas que tiene para con Marbella Chile S.A., actuando por el Fondo de Inversión Privado Marbella Chile

Las obligaciones establecidas en los literales i) y ii) precedentes han sido asumidas por la Corporación Marbella Country Club en virtud del convenio de financiamiento antes referido.

Adicionalmente, Marbella Chile S.A., actuando por el Fondo de Inversión Privado Marbella Chile o Marbella Country Club S.A., según corresponda, tendrá derecho a cobrar a la Corporación Marbella Country Club, una indemnización de perjuicios, equivalente al daño producido, el cual será determinado por el arbitro designado en el contrato.

(d) Finalmente, se pactó que el producto de las ventas de los terrenos señalados en la letra b) de la presente, se destinará al pago de las deudas que Marbella Country Club S.A. tiene para con Marbella Chile S.A. y Servicios Sanitarios Marbella S.A., ascendentes en conjunto al 31 de diciembre de 2011 a la suma de \$366.819.440.-, originadas principalmente en el financiamiento para el pago de patentes municipales, contribuciones, adquisición de diversos activos y otros gastos operacionales menores. Lo que exceda sobre la suma señalada, que no podrá ser inferior a \$400.000.000.- se destinará por parte de Marbella Country Club S.A. a las inversiones en activos que determine la Corporación Marbella Country Club. El producto de las ventas de los terrenos se asignará por partes iguales al pago de las señaladas deudas e inversiones en activos, hasta el pago íntegro de las deudas antes referidas. Una vez pagada la totalidad de las deudas antes señaladas, el producto de las ventas se destinará íntegramente a inversiones.

2) Promesa de comodato.

De otro lado, informo a usted que por instrumento privado de fecha 24 de abril de 2012, Marbella Country Club S.A. prometió dar en comodato a la Corporación Marbella Country Club los Lotes números 13, 14 y 15 del Sector G1, de propiedad de Servicios Sanitarios Marbella S.A. y que actualmente se encuentran sujetos a los siguientes gravámenes:

- a) Lote número 13 gravado con Hipoteca a favor del Banco American Express Bank Limitada, inscrita a fojas 2.420 N° 770 del Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Quintero del año 2011.
- b) Lote número 13 afecto a Prohibición a favor del Banco American Express Bank Limitada, inscrita a fojas 3.643, N° 849 del Registro de Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar del año 2011 del Conservador de Bienes Raíces de Quintero.
- c) Lotes números 13, 14 y 15 afectos a Prohibición a favor del Banco de Chile, Banco de A. Edwards, Citibank N.A., Banco del Desarrollo, Santiago Leasing S.A. y Santander Factoring S.A., inscrita a fojas 210, N° 113 del Registro de Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar del año 2007 del Conservador de Bienes Raíces de Quintero.

Una vez alzados los gravámenes y prohibiciones antes referidas, Servicios Sanitarios Marbella S.A. transferirá el dominio de los Lotes números 13, 14 y 15 del Sector G1 a Marbella Country Club S.A.

Se pactó que el contrato de comodato prometido deberá celebrarse dentro del plazo máximo de un año contado desde la fecha de la promesa, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones suspensivas y copulativas:

- a) Que Servicios Sanitarios Marbella S.A. haya obtenido el alzamiento de la hipoteca y prohibiciones que afectan a los Lotes números 13, 14 y 15 del Sector G1 y que se hayan cancelado sus respectivas inscripciones.
- b) Que Servicios Sanitarios Marbella S.A. haya vendido a Marbella Country Club S.A. los Lotes números 13, 14 y 15 del Sector G1.

Sin perjuicio de lo anterior, de no obtenerse el alzamiento de las hipotecas y prohibiciones que afectan a los Lotes números 13, 14 y 15 del Sector G1 dentro del plazo pactado, Servicios Sanitarios Marbella S.A. se obligó a dar en comodato a la Corporación Marbella Country Club dichos lotes con los gravámenes antes referidos; sin que ello obste a mantener su obligación de hacer todo lo que en derecho corresponda para alzar posteriormente dichos gravámenes.

Con relación al incumplimiento, en la promesa de comodato se pactó que si vencido el plazo de un año referido y cumplidas las condiciones suspensivas señaladas, sin que se hubiere celebrado el contrato de comodato prometido, la Corporación Marbella Country Club deberá comunicar a Marbella Country Club S.A. o a Servicios Sanitarios Marbella S.A., según corresponda, de su intención de exigir su cumplimiento forzado, dando un plazo de 60 días para

que ésta cumpla con su obligación. De no celebrarse el contrato de comodato prometido dentro del plazo de 60 días antes señalado, la propietaria de los terrenos deberá pagar a la Corporación Marbella Country Club una multa moratoria, ascendente a 1.- unidades de fomento, por cada día de retraso, con un tope de 360 días.

En el caso que la Corporación Marbella Country Club decida solicitar la resolución de la promesa por causa de incumplimiento, tendrá derecho al pago de una multa compensatoria ascendente al equivalente de 3.600.- unidades de fomento, por concepto de los perjuicios que el incumplimiento le haya ocasionado.

3) Modificación convenio de financiamiento.

Asimismo, informo a usted que por escritura pública otorgada con fecha 24 de abril de 2012 en la notaría de Santiago de don Patricio Raby Benavente, bajo el Repertorio N° 5.187-2012, se modificó el convenio de financiamiento celebrado entre la Corporación Marbella Country Club, por una parte, y por la otra, Marbella Chile S.A., actuando por el Fondo de Inversión Privado Marbella Chile, junto con las sociedades Servicios Sanitarios Marbella S.A. y Marbella Country Club S.A., que consta de escritura pública otorgada con fecha 5 de noviembre de 2008 en la notaría de Santiago de don Patricio Raby Benavente, bajo el Repertorio número 11.408-2008.

La modificación al convenio de financiamiento tiene por objeto los siguientes:

(a) Dejar sin efecto la obligación de Marbella Chile S.A., actuando por el Fondo de Inversión Privado Marbella Chile, de solventar el déficit de caja de la Corporación Marbella Country Club.

(b) Modificar la forma de pago de las deudas que la Corporación Marbella Country Club tiene para con Marbella Chile S.A., por el Fondo de Inversión Privado Marbella Chile, en los siguientes términos:

(i) La Corporación Marbella Country Club deberá destinar como mínimo el 50% de los ingresos que perciba a título de cuotas de incorporación de nuevos socios al pago de las deudas.

(ii) La Corporación podrá disponer libremente del restante 50% de los ingresos que reciba a título de cuotas de incorporación de nuevos socios, pudiendo efectuar abonos superiores a las deudas.

(c) Reemplazar la estipulación contenida en el párrafo 7.3 del convenio de financiamiento en virtud de la cual durante toda la vigencia de dicho convenio y hasta el pago íntegro de las deudas que la Corporación mantiene con Marbella Chile S.A., actuando por el Fondo de Inversión Privado Marbella Chile, Servicios Sanitarios Marbella S.A. y Marbella Country Club S.A., aquélla no podrá modificar el monto de la cuota de incorporación de socios sin contar con el consentimiento previo y por escrito de Marbella Chile S.A., actuando por el Fondo de Inversión Privado Marbella Chile, por una estipulación relativa a los valores de la cuota de

incorporación y de las acciones emitidas por Marbella Country Club S.A., de propiedad del Fondo de Inversión Privado Marbella Chile, según la cual:

- i) Hasta el socio número 800 inclusive, el valor de la cuota de incorporación ascenderá a la suma de 256.- unidades de fomento por cada nuevo socio.
- ii) A partir del socio número 801 y hasta el socio número 1.050 inclusive, el valor de la cuota de incorporación ascenderá a la suma de 276.- unidades de fomento por cada nuevo socio.
- iii) A partir del socio número 1.051 y hasta el socio número 1.300 inclusive, el valor de la cuota de incorporación ascenderá a la suma de 296.- unidades de fomento por cada nuevo socio.

El precio de las cuatro acciones emitidas por Marbella Country Club S.A., de propiedad de Marbella Chile S.A., actuando por el Fondo de Inversión Privado Marbella Chile, que el socio debe adquirir de acuerdo con los estatutos de la Corporación, corresponderá a la misma suma a que asciende el valor de la cuota de incorporación, según la escala antes referida.

El valor de la quinta acción necesaria para la incorporación de quienes no son propietarios de un inmueble en el Complejo Turístico de Marbella será igual al valor de cada una de las cuatro acciones que corresponda para cada uno de los tramos señalados.

Los valores de la cuota de incorporación y los precios de las acciones emitidas por Marbella Country Club S.A. antes señalados corresponden a los montos máximos que se pueden establecer por estos conceptos, de manera tal que un aumento de los mismos requiere de un acuerdo previo y por escrito entre Marbella Chile S.A., actuando por el Fondo de Inversión Privado Marbella Chile y la Corporación.

Al contrario y por tratarse de valores máximos, tanto la Corporación como Marbella Chile S.A., actuando por el Fondo de Inversión Privado Marbella Chile podrán determinar, sin necesidad de acuerdo previo, valores inferiores a los señalados, de manera que la Corporación podrá disminuir el valor de la cuota de incorporación sin necesidad de acuerdo con Marbella Chile S.A. y ésta, a su vez, podrá disminuir el valor de las acciones emitidas por Marbella Country Club S.A., de su propiedad, sin el acuerdo previo de la Corporación.

(d) Establecer que si la Corporación Marbella Country Club modificare el monto de la cuota de incorporación de socios sin el consentimiento previo y por escrito de Marbella Chile S.A., actuando por el Fondo de Inversión Privado Marbella Chile, o bien, que si la Corporación incurriere en incumplimiento en la entrega de un mínimo del 50% de los ingresos que perciba a título de cuotas de incorporación de nuevos socios para el pago de la Deuda, Marbella Chile S.A., actuando por el Fondo de Inversión Privado Marbella Chile o Marbella Country Club S.A., según corresponda, le notificará dicho incumplimiento informándole su intención de poner término al contrato de comodato.

Las condiciones resolutorias antes señaladas se entenderán cumplidas y darán lugar a la terminación ipso facto y de pleno derecho del contrato de comodato, si la Corporación no subsanare su incumplimiento dentro del plazo de 45 días contado desde la correspondiente notificación, a juicio exclusivo de Marbella Chile S.A., actuando por el Fondo de Inversión Privado Marbella Chile, o de Marbella Country Club S.A., según corresponda.

(e) Reconocer por parte de la Corporación Marbella Country Club las siguientes deudas a favor de Marbella Chile S.A., actuando por el Fondo de Inversión Privado Marbella Chile:

(i) La suma de \$294.374.562.- equivalente a 13.204,18793.- unidades de fomento al 31 de diciembre de 2011. Esta deuda tiene su origen en el financiamiento otorgado por el Fondo de Inversión Privado Marbella Chile a la Corporación para la ejecución de una serie de obras y mejoras en el Club.

(ii) La suma de \$502.715.249.- al 5 de enero de 2011, reajutable según la variación del Índice de Precios al Consumidor, crédito del cual Marbella Chile S.A., actuando por el Fondo de Inversión Privado Marbella Chile, es titular en virtud de la cesión que le efectuó Complejo Turístico Marbella S.A. por escritura pública otorgada con fecha 5 de enero de 2011 en la notaría de Santiago de don Patricio Raby Benavente, bajo el Repertorio N° 118-2011. Por consiguiente, a contar de tal fecha, el Fondo de Inversión Privado Marbella Chile pasó a ser titular de la totalidad del crédito contra la Corporación, en reemplazo de la sociedad Complejo Turístico Marbella S.A., crédito que al 31 de diciembre de 2011 asciende a la suma de \$1.044.642.286.