

Anexo C
FICHA DEL PROYECTO
U237 - The Compound Plano - US-TX
Parte integrante del Contrato: Fracciones del SAT Fraccional

La presente Ficha del Proyecto contiene la información esencial, estructural, económica y operativa del Proyecto asociado a las Fracciones emitidas dentro del SAT Fraccional. Este documento forma parte integrante del marco informativo del Proyecto y debe leerse conjuntamente con el Contrato de Fracciones del SAT Fraccional y sus anexos.

Su contenido tiene carácter exclusivamente informativo, no constituye asesoría financiera, legal ni tributaria, y no garantiza resultados, rentabilidades, valorizaciones futuras ni liquidez.

La presente Ficha del Proyecto aplica de manera uniforme a todos los Usuarios que adquieran Fracciones del Proyecto, tanto en mercado primario como secundario, y durante cualquier etapa de su ciclo de vida, describiendo el Proyecto en términos generales y no las condiciones particulares de una transacción específica.

C.1. Identificación del Proyecto

- **Nombre del Proyecto:** The Compound Plano
- **Tipo de Proyecto:** Desarrollo
- **Gestor del Proyecto:** SLX Capital
- **Naturaleza Jurídica:** SPV independiente de la Entidad Patrimonial Matriz (Fraccional Master LLC), con segregación patrimonial conforme a la Delaware LLC Act.
- **Jurisdicción del Proyecto:** US-TX
- **Jurisdicción Operativa del SAT:** Chile (Ley N.º 21.521 y normativa applicable)
- **Moneda Funcional del Proyecto:** USD
- **Estado del Proyecto:** Activo
- **Plazo Esperado del Proyecto:** 24 meses
- **Emisor de las Fracciones:** Fraccional Gestión SpA
- **Número Total de Fracciones Emitidas:** 497.136,00

C.2. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO

C.2.1 Resumen Ejecutivo:

The Compound Plano es un proyecto de desarrollo inmobiliario comercial ubicado en la ciudad de Plano, Texas, Estados Unidos, dentro del área metropolitana Dallas–Fort Worth (DFW). El proyecto contempla la construcción y comercialización de 12 unidades de oficinas en formato condominio (“office condos”).

El desarrollo se emplaza en un terreno con frente a la autopista President George Bush Turnpike (SH-190), entre Alma Drive y Custer Road, en la ciudad de Plano, Texas, Estados Unidos, aproximadamente en las coordenadas 33.0549, -96.7126. [OBJ]

El proyecto forma parte de la línea de desarrollos inmobiliarios comerciales promovidos por el Gestor del Proyecto, SLX Capital, quien ha participado en desarrollos de características comparables en el mercado de Texas. [REDACTED]

El modelo de negocio contempla el desarrollo, comercialización y venta de unidades inmobiliarias comerciales a terceros adquirentes.

El plazo estimado del proyecto es de aproximadamente 24 meses, incluyendo etapas de adquisición del terreno, desarrollo, comercialización y cierre económico del proyecto.

C.2.2 Investment Objective (Finalidad del Proyecto):

El objetivo del Proyecto consiste en participar en el financiamiento del desarrollo inmobiliario comercial “The Compound Plano”, mediante la inversión en un vehículo de propósito específico (SPV) destinado a la adquisición del terreno, diseño, construcción y comercialización de unidades inmobiliarias comerciales en régimen de condominio.

El retorno para los inversionistas dependerá del resultado económico del desarrollo, incluyendo el precio de venta de las unidades, los costos efectivos del proyecto y las condiciones de mercado al momento de su comercialización.

El Proyecto no garantiza resultados, retornos mínimos ni plazos efectivos de liquidación, los cuales podrán variar en función de factores de mercado, operativos, regulatorios o financieros que afecten el desarrollo inmobiliario.

C.2.3 Operating Model (Funcionamiento Operativo):

El Proyecto se estructura mediante un vehículo de propósito específico (SPV) bajo una estructura Master–Series LLC en Delaware, cuyo objeto exclusivo es invertir en el desarrollo inmobiliario “The Compound Plano”.

El SPV participa como inversionista de capital (equity) en la entidad desarrolladora del proyecto, financiando parcialmente la adquisición del terreno, diseño, permisos, construcción y comercialización de unidades inmobiliarias en régimen de condominio.

El Gestor del Proyecto, SLX Capital, es responsable de la ejecución integral del desarrollo, incluyendo estructuración, construcción, comercialización y venta de las unidades.

Los retornos para los inversionistas provienen de los ingresos generados por la venta de las unidades del proyecto, una vez deducidos los costos del desarrollo, financiamiento y gastos asociados.

La inversión tiene naturaleza ilíquida durante la etapa de desarrollo, sin perjuicio de la posibilidad de transferencia de Fracciones en el mercado secundario del SAT Fraccional, sujeto a condiciones de mercado.

C.3. PLAZO, OPERACIÓN Y CICLO DE VIDA DEL PROYECTO

C.3.1 Etapas del proyecto

1. Adquisición y estructuración: inversión en el vehículo de propósito específico (SPV) que participa en la adquisición del terreno y estructuración del desarrollo inmobiliario.
2. Diseño y permisos: desarrollo del proyecto arquitectónico, obtención de permisos y planificación técnica necesaria para la construcción.
3. Construcción: ejecución de las obras necesarias para la habilitación y construcción de las unidades inmobiliarias comerciales.
4. Comercialización y venta: promoción y venta de las unidades a terceros adquirentes, conforme a las condiciones de mercado al momento de la comercialización.
5. Liquidación del Proyecto: distribución de los resultados económicos del Proyecto una vez completada la venta de las unidades, deducidos los costos, gastos y obligaciones aplicables.

Los plazos efectivos de cada etapa podrán variar en función de condiciones técnicas, comerciales, regulatorias o de mercado que afecten el desarrollo del Proyecto.

C.3.5 Liquidación Final y Cierre Económico

La liquidación del Proyecto se realizará una vez completada la venta de las unidades inmobiliarias o cuando exista una determinación objetiva del valor económico final del activo subyacente.

Los resultados económicos del Proyecto serán determinados sobre la base de los ingresos obtenidos por la comercialización de las unidades, deducidos los costos del desarrollo, gastos asociados, obligaciones financieras y cualquier otro pasivo aplicable al SPV.

La distribución de resultados a los tenedores de Fracciones se realizará conforme a los procedimientos operativos y plazos necesarios para completar la liquidación del Proyecto.

Los plazos efectivos de liquidación podrán variar en función de condiciones comerciales, operativas o regulatorias que afecten el cierre del Proyecto.

Se entenderá por Cierre Económico del Proyecto el momento en que el Proyecto complete la venta, liquidación, adjudicación o determinación objetiva y definitiva del valor final de sus activos y obligaciones, de modo que el valor económico atribuible al SPV deje de estar sujeto a valorizaciones periódicas o a variaciones relevantes.

Desde el Cierre Económico, el valor del Proyecto queda definitivamente determinado, cesan las actualizaciones de NAV y el Proyecto entra exclusivamente en su etapa de distribución de resultados netos a los tenedores de Fracciones. A partir de dicho momento, el mercado secundario de Fracciones

podrá ser suspendido o cerrado conforme a las reglas del SAT Fraccional. El Cierre Económico no implica necesariamente la distribución inmediata de los recursos, la cual podrá realizarse conforme a los plazos operativos, legales o administrativos necesarios para completar la correcta liquidación del Proyecto.

C.3.6 Consideraciones para el Usuario

La inversión en el Proyecto implica riesgos propios del desarrollo inmobiliario, incluyendo posibles variaciones en costos de construcción, plazos de ejecución, condiciones de financiamiento y precios de comercialización de las unidades.

El valor económico del Proyecto dependerá del resultado efectivo del proceso de desarrollo y venta de las unidades inmobiliarias, pudiendo diferir de estimaciones iniciales.

La inversión tiene carácter ilíquido durante la mayor parte del ciclo de vida del Proyecto, sin perjuicio de la posibilidad de transferencia de Fracciones en el mercado secundario del SAT Fraccional, sujeto a la existencia de demanda y a las condiciones de mercado.

Los Usuarios no participan en la gestión directa del activo subyacente, la cual corresponde al Gestor del Proyecto y a las entidades operativas correspondientes.

El Proyecto no garantiza resultados, retornos mínimos ni plazos efectivos de liquidación.

C.4. INFORMACIÓN ECONÓMICA Y DE ESTRUCTURA

C.4.1 Moneda funcional: USD

La valorización del proyecto y el NAV se expresan siempre en esta moneda. Cualquier conversión mostrada en la plataforma es informativa y no altera el valor económico.

C.4.2 SPV y estructura patrimonial

- Entidad Patrimonial: Fraccional Master LLC (Delaware)
- SPV del Proyecto: U237
- Vehículo local de operación : U237 Fraccional Inc

C.4.3 Emisión de Fracciones

- Nombre del Emisor de Fracciones: Fraccional Gestión SpA
- N.º de Identificación del Emisor: 78335704-6
- Número total de Fracciones emitidas: 497.136,00
- Fracciones destinadas a Usuarios: 120.000,00
- Fracciones Reservadas de la Plataforma: 17.136,00
- Fracciones Reservadas del Proyecto: 360.000,00
- Valor inicial de referencia: \$1 USD

El Emisor de las Fracciones es una entidad distinta e independiente del operador del SAT Fraccional, cuya responsabilidad se limita exclusivamente a la emisión de las Fracciones conforme al Contrato de Fracciones del SAT Fraccional y a la normativa aplicable, sin asumir funciones de operación del SAT ni de administración del Proyecto.

C.5. METODOLOGÍA DE VALORIZACIÓN (NAV)

C.5.1 Fórmula general

El valor económico del Proyecto (NAV) se determinará considerando un valor base inicial y un valor económico estimado de salida que se reevaluará en cada trimestre de acuerdo a las condiciones del proyecto y el mercado. La diferencia entre estos datos corresponde a la apreciación potencial del Proyecto.

La apreciación potencial podrá ser reconocida progresivamente en función del cumplimiento de hitos operativos relevantes que reflejen el avance efectivo del desarrollo inmobiliario y la reducción de riesgos técnicos, comerciales y financieros asociados al Proyecto.

La actualización del valor económico del Proyecto se realizará con frecuencia trimestral, conforme a lo indicado en la sección C.5.2, considerando el estado de cumplimiento de los hitos a las fechas de corte correspondientes.

La progresión del valor económico podrá considerar la siguiente referencia de distribución de la apreciación potencial, calculada como un porcentaje del diferencial de valor entre el valor inicial de referencia del Proyecto y el valor económico estimado de salida, neto de costos, gastos, comisiones e impuestos razonablemente estimados para el Proyecto, el cual se incorporará progresivamente a la valorización vigente conforme al grado de cumplimiento de los hitos definidos.

Hito	% Incremental de Apreciación	% Acumulado de Apreciación
1 Permisos y diseño aprobado	3%	3%
2 Inicio de construcción	5%	8%
3 Inicio comercialización activa (visitas)	7%	15%
4 50% avance de obra	10%	25%
5 Primera Promesa de compraventa	12%	37%
6 Venta 50% de unidades	13%	50%
7 Obra terminada	15%	65%
8 Venta total de unidades	17%	82%

9 Cierre económico del Proyecto	18%	100%
---------------------------------	-----	------

La verificación del cumplimiento de los hitos podrá basarse en contratos, certificaciones técnicas, estados financieros, reportes del gestor, compromisos de compraventa u otros antecedentes verificables disponibles a la fecha de cada actualización del valor económico del Proyecto.

C.5.2 Frecuencia de actualización

El valor económico del Proyecto (NAV) será actualizado al cierre de cada trimestre calendario, considerando información disponible a las fechas de actualización correspondientes a marzo, junio, septiembre y diciembre de cada año.

La determinación del valor podrá considerar, entre otros factores, la estimación del valor de salida del Proyecto, los costos pendientes de ejecución, el grado de avance del desarrollo y el cumplimiento de los hitos definidos para el Proyecto a la fecha de cada actualización.

El valor económico reflejará una estimación razonable del valor del activo subyacente en función de antecedentes técnicos, comerciales y financieros disponibles al momento de cada actualización.

La metodología específica de valorización podrá ajustarse razonablemente en caso de existir nueva información relevante que permita estimar de mejor manera el valor económico del Proyecto.

C.5.3 Advertencias

El valor económico publicado (NAV) del proyecto:

- no constituye garantía,
- no es un precio de recompra,
- no asegura rentabilidad,
- no genera derechos económicos adicionales,
- ni obliga a Fraccional a sostener o respaldar dicho valor fuera de los fines operativos del SAT.

C.6.FLUJOS ECONÓMICOS

C.6.1 Política de distribución

El Proyecto no contempla distribuciones periódicas de resultados durante la etapa de desarrollo.

Las distribuciones a los tenedores de Fracciones estarán asociadas principalmente a los flujos generados por la venta de las unidades inmobiliarias del Proyecto, una vez deducidos los

costos del desarrollo, gastos operativos, obligaciones financieras y demás pasivos aplicables al SPV.

Podrán efectuarse distribuciones parciales en la medida que se materialicen ventas de unidades o se generen flujos disponibles para distribución, conforme a los criterios operativos y financieros aplicables al Proyecto.

La distribución final de resultados se realizará una vez producido el cierre económico del Proyecto, según lo definido en la sección C.3.5.

El momento y monto de las distribuciones dependerán del desempeño efectivo del Proyecto y de la disponibilidad de flujos líquidos para su distribución.

La inexistencia de distribuciones en determinados períodos no constituye incumplimiento ni genera derecho alguno a exigir pagos futuros, todo ello conforme a las advertencias establecidas en la sección C.5.3 de la presente Ficha.

C.6.2 Costos operativos

El Proyecto se encuentra sujeto a costos operativos propios del desarrollo inmobiliario, incluyendo costos de estructuración, diseño, permisos, construcción, comercialización, asesorías profesionales, gastos legales, financieros, tributarios y administrativos asociados al SPV.

Asimismo, el Proyecto podrá estar sujeto a comisiones y cargos asociados a la operación del SAT Fraccional, incluyendo el cargo por uso continuo de la plataforma, costos de estructuración del vehículo, gastos administrativos, costos legales y cualquier impuesto o carga tributaria aplicable conforme a la normativa vigente.

Los costos aplicables al Proyecto serán considerados en la determinación del resultado económico del mismo y podrán afectar el valor económico final atribuible a las Fracciones.

Los costos efectivos podrán variar en función de las condiciones del desarrollo, requerimientos regulatorios, estructura de financiamiento y demás factores propios del Proyecto.

C.7. HITOS OPERATIVOS RELEVANTES

El valor económico del Proyecto podrá ajustarse en función del cumplimiento de hitos operativos relevantes que permitan estimar razonablemente el grado de avance hacia la materialización del valor económico final del activo subyacente.

Para efectos de valorización, el Proyecto considera un valor de referencia inicial y un valor económico estimado de salida. La diferencia entre ambos valores corresponde a la apreciación potencial del Proyecto, la cual podrá ser reconocida progresivamente en función del cumplimiento de los hitos definidos a continuación.

Los hitos buscan reflejar la reducción progresiva de riesgos técnicos, comerciales y financieros propios del desarrollo inmobiliario, concentrando una mayor proporción de la apreciación potencial en etapas avanzadas del Proyecto.

La actualización del valor económico del Proyecto se realizará trimestralmente, conforme a lo indicado en la sección C.5.2, considerando el estado de cumplimiento de los hitos a las fechas de corte correspondientes.

El eventual impacto económico de operaciones del proyecto se refleja exclusivamente a través del NAV, calculado conforme a su metodología aplicable y sujeto a las advertencias establecidas en la sección C.5.3 de la presente Ficha.

C.8. RIESGOS ESPECÍFICOS DEL PROYECTO

El Proyecto está expuesto a los riesgos propios de un vehículo patrimonial, los riesgos asociados al Proyecto subyacente que lo compone y los riesgos operativos del sistema en que se estructura. Entre los principales riesgos se consideran, a modo meramente enunciativo y no exhaustivo, los siguientes:

C.8.1 Riesgo de mercado:

Variaciones en las condiciones económicas, financieras o de mercado pueden afectar el desempeño del Proyecto subyacente y, en consecuencia, el valor económico de las Fracciones del Proyecto.

C.8.2 Riesgo operacional:

Errores administrativos, fallas tecnológicas, demoras en la entrega de información, procesos internos o contingencias operativas pueden afectar la valorización de las Fracciones del Proyecto, el cálculo de flujos o la oportunidad de las distribuciones, sin que ello implique incumplimiento por parte de Fraccional.

C.8.3 Riesgo de los activos subyacentes:

El valor económico del Proyecto depende del desempeño del desarrollo inmobiliario subyacente, el cual está sujeto a riesgos propios de este tipo de activos.

Entre los principales riesgos se incluyen posibles variaciones en los costos de construcción, retrasos en la obtención de permisos, demoras en la ejecución de obras, cambios en las condiciones de financiamiento, variaciones en la demanda por unidades inmobiliarias comerciales y fluctuaciones en los precios de mercado al momento de la comercialización.

El resultado económico del Proyecto dependerá de la capacidad del Gestor del Proyecto para ejecutar el desarrollo conforme a su planificación, así como de las condiciones económicas generales y específicas del mercado inmobiliario en la zona donde se ubica el activo.

El Proyecto no garantiza la venta de las unidades dentro del plazo estimado ni a los valores proyectados, pudiendo el retorno efectivo diferir de las estimaciones iniciales.

Asimismo, el Proyecto puede verse afectado por factores externos tales como cambios regulatorios, condiciones macroeconómicas, disponibilidad de financiamiento, variaciones en costos de materiales, condiciones climáticas, contingencias constructivas u otros eventos que puedan impactar el desarrollo inmobiliario.

El valor económico del activo subyacente podrá fluctuar durante la vida del Proyecto y no existe garantía de preservación del capital invertido.

C.8.4 Riesgo de tipo de cambio:

Cuando el Proyecto subyacente opera en monedas distintas a la moneda de referencia del Usuario, las variaciones en los tipos de cambio pueden afectar el valor equivalente de la inversión y las distribuciones percibidas.

C.8.5 Riesgo de gestión:

El desempeño del Proyecto depende tanto de la administración del vehículo como de la correcta ejecución del Proyecto por parte de sus respectivos Gestores. Deficiencias, cambios operativos, incumplimientos o discontinuidad de dichos Gestores pueden afectar los resultados económicos del Proyecto sin que eso implique incumplimiento del SAT Fraccional.

C.8.6 Riesgo de liquidez:

Las Fracciones del Proyecto pueden ser transferidas dentro del mercado secundario del SAT Fraccional; sin embargo, no existe obligación de recompra ni garantía de existencia de contrapartes. La venta puede demorarse, realizarse a un precio inferior al valor económico de referencia o no concretarse.

Todos los riesgos descritos en esta sección se reflejan, cuando corresponda, en la evolución del NAV del Proyecto, el cual se rige por las definiciones y advertencias establecidas en la sección C.5.3, sin que ello implique garantía, precio de recompra ni generación de derechos adicionales.

C.9. INFORMACIÓN DEL GESTOR

C.9.1 Identificación:

Nombre Comercial del Gestor: SLX Capital
Razón Social: SLX Capital LLC
N.º de Identificación: 39-3925389

C.9.2 Personas a cargo:

El Proyecto es desarrollado por el equipo de SLX Capital, firma de desarrollo e inversión inmobiliaria enfocada en activos comerciales en Estados Unidos.

Entre los profesionales asociados al Gestor del Proyecto se incluyen:

Karim Khoja

Participa en la supervisión de operaciones del sponsor, originación de oportunidades de desarrollo y estructuración de financiamiento. Cuenta con más de 30 años de experiencia en los sectores inmobiliario, hospitality y operaciones, habiendo liderado la expansión de plataformas de inversión y operación de activos comerciales, incluyendo portafolios hoteleros de marca internacional.

Pete Stickney

Participa en desarrollo inmobiliario, evaluación de oportunidades, gestión de riesgos y administración de proyectos. Cuenta con experiencia en desarrollo de proyectos comerciales, retail, usos mixtos y multifamily, incluyendo adquisiciones y reposicionamiento de activos institucionales.

Ahsan Daredia

Participa en materias de contabilidad, finanzas, gestión de activos, relaciones con inversionistas y marketing del proyecto, apoyando la estructuración financiera y la comunicación con stakeholders.

El equipo del Gestor cuenta con experiencia en estructuración, desarrollo, construcción y comercialización de activos inmobiliarios comerciales en el mercado de Texas, incluyendo proyectos de oficinas, retail y usos mixtos.

La participación específica de cada miembro del equipo podrá variar durante el desarrollo del Proyecto conforme a la organización interna del Gestor.

C.9.3 Reportería:

El Gestor podrá proporcionar información periódica sobre el estado de avance del Proyecto.

La reportería tendrá carácter referencial y consistirá, en términos generales, en:

Reportes mensuales breves, orientados a informar el estado general del desarrollo, incluyendo avances relevantes de construcción, permisos, comercialización u otros hechos materiales del Proyecto.

Reportes trimestrales ampliados, que podrán incluir información más detallada sobre el progreso del desarrollo, cumplimiento de hitos operativos relevantes, estado de

comercialización, presupuesto del proyecto u otros antecedentes relevantes para la actualización del valor económico (NAV).

La disponibilidad y contenido específico de los reportes dependerá de la información proporcionada por el Gestor en el curso normal del desarrollo del Proyecto.

C.9.4 Relación con los Usuarios

El Gestor ejerce sus funciones exclusivamente en el ámbito de la administración del Proyecto y no se constituye en contraparte contractual de los Usuarios. Las obligaciones, derechos y responsabilidades frente a los Usuarios se rigen exclusivamente por el Contrato de Fracciones del SAT Fraccional y la presente Ficha del Proyecto. En consecuencia, cualquier incumplimiento, error u omisión atribuible al Gestor no genera, por sí mismo, responsabilidad directa frente a los Usuarios, sin perjuicio de los derechos económicos que se ejerzan conforme al Contrato y al resultado del Proyecto.

C.10. DECLARACIÓN DEL GESTOR DEL PROYECTO

El Gestor del Proyecto declara que la información relativa al activo subyacente, plan de desarrollo, cronograma estimado, equipo, estrategia de ejecución y demás antecedentes operativos del Proyecto incluidos en la presente Ficha ha sido proporcionada de buena fe y refleja razonablemente el estado actual del Proyecto a la fecha de su entrega, conforme a la información disponible y al conocimiento del Gestor.

El Gestor declara contar con experiencia previa en el desarrollo de proyectos inmobiliarios de naturaleza comparable y haber participado en el proceso de estructuración del Proyecto junto a Fraccional, proporcionando antecedentes relevantes para la comprensión general del activo subyacente.

El Gestor declara que la información proporcionada en el contexto del Proyecto es, a su leal saber y entender, sustancialmente veraz, completa y actualizada a la fecha de su entrega, sin perjuicio de que determinados antecedentes puedan variar durante el desarrollo del Proyecto por factores técnicos, comerciales, regulatorios o de mercado.

El Gestor reconoce que es responsable de la ejecución del desarrollo inmobiliario conforme a sus propios estándares operativos y contractuales, sin que ello constituya garantía de resultados económicos específicos, plazos de ejecución determinados ni valores de comercialización de las unidades.

El Gestor no asume responsabilidad por:

- (i) la estructura legal o contractual del Sistema Alternativo de Transacción (SAT) operado por Fraccional;
- (ii) la metodología de determinación del valor económico (NAV);
- (iii) las condiciones de liquidez o funcionamiento del mercado secundario;

- (iv) las comisiones, costos operativos o cargos asociados a la plataforma Fraccional; ni
- (v) las advertencias regulatorias aplicables a los Usuarios del SAT.

Fraccional y sus entidades relacionadas son responsables exclusivamente de la estructuración del vehículo de inversión, la operación del SAT Fraccional y la administración de la plataforma conforme a la normativa aplicable.

La firma del Gestor en la presente Ficha tiene por único objeto dejar constancia de que la información del Proyecto bajo su control razonable ha sido proporcionada para fines informativos, sin constituir una oferta pública de valores por parte del Gestor ni una recomendación de inversión.

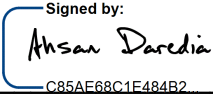
Nombre del Gestor: SLX Capital, LLC

Numero de ID: 39-3925389

Representante: Ahsan Daredia

Cargo: Partner

Fecha: 25/03/2026

Firma:  Signed by:
Ahsan Daredia
C85AE68C1E484B2

Ahsan Daredia

3/25/2026