

Anexo B
METODOLOGÍA GENERAL DE VALORIZACIÓN
Y NET ASSET VALUE (NAV)
Parte integrante del Contrato: Fracciones del SAT Fraccional

B.1. Definición y naturaleza del NAV

B.1.1 Para efectos del presente Contrato y de este Anexo, el “NAV”, “Net Asset Value” o “Valor Económico del Proyecto” corresponde al valor neto atribuible al SPV asociado a un Proyecto, determinado conforme a la metodología fija, objetiva y verificable descrita en su Ficha del Proyecto y en este Anexo, y constituye la base operativa para calcular el valor económico por Fracción.

En caso de existir una metodología específica de valorización en la Ficha del Proyecto, dicha metodología prevalecerá por sobre las disposiciones generales de este Anexo.

El NAV refleja una trayectoria económica estimada del Proyecto a lo largo de su ciclo de vida, pudiendo incorporar modelos técnicos de progresión del valor consistentes con la naturaleza del activo subyacente, su etapa de desarrollo, su estructura de flujos y los hitos operativos definidos en la Ficha del Proyecto. En consecuencia, la evolución del NAV no necesariamente será lineal ni proporcional al paso del tiempo, sino que buscará representar de manera razonable el desbloqueo económico efectivo del valor del Proyecto conforme a su ejecución.

B.1.2 El NAV se calculará considerando, de manera agregada, los activos y derechos económicos del SPV, incluyendo, según corresponda, los activos inmobiliarios o financieros del Proyecto, la caja disponible, los derechos de cobro, los flujos devengados y cualquier otro activo atribuible al Proyecto, y deduciendo los pasivos, obligaciones, gastos y costos imputables al mismo, así como provisiones razonables por costos e impuestos asociados a su operación y eventual liquidación, en la medida que tales elementos sean identificables y cuantificables conforme a la metodología establecida para el Proyecto.

B.1.3 El NAV podrá incorporar estimaciones razonables de costos, gastos, impuestos o contingencias futuras relacionadas con el Proyecto, incluyendo aquellos que podrían producirse en un escenario de liquidación, siempre que dichas estimaciones se basen en criterios técnicos consistentes con la metodología descrita en la Ficha del Proyecto. La materialización futura de dichos costos o impuestos podrá diferir de las estimaciones utilizadas al calcular el NAV, sin que tal diferencia implique error, incumplimiento, garantía de exactitud ni obligación de indemnizar por parte de Fraccional, de la Entidad Patrimonial Matriz, del SPV o del Gestor del Proyecto.

B.1.4 El NAV no incorpora, afecta ni considera las obligaciones tributarias personales del Usuario en su jurisdicción de residencia o establecimiento, las cuales son de su exclusiva responsabilidad. Del mismo modo, el NAV no se ve afectado por la Comisión Recurrente por

uso del SAT, la cual se materializa mediante la asignación de Fracciones Reservadas de la Plataforma y puede modificar la proporción de participación económica del Usuario, pero no el valor económico total del Proyecto.

B.1.5 El NAV no constituye una tasación comercial garantizada, ni un valor de mercado asegurado, ni un valor de liquidación forzosa del Proyecto, y puede diferir de los valores que podrían obtenerse en una venta real de los activos subyacentes o en transacciones entre terceros. El NAV es una estimación económica interna, calculada para efectos del funcionamiento del SAT y de las Fracciones, y no implica compromiso alguno de compra, venta, recompra, rescate o realización a dicho valor por parte de Fraccional, del Gestor del Proyecto ni de otras entidades relacionadas.

B.2. Fuentes de información para el cálculo del NAV

B.2.1 El NAV se determinará utilizando únicamente información objetiva, verificable y relacionada directamente con los activos, derechos, obligaciones y flujos económicos del Proyecto, de acuerdo con la metodología establecida en su Ficha del Proyecto.

B.2.2 Para efectos del cálculo del NAV, podrán utilizarse las siguientes fuentes de información, según corresponda al tipo de Proyecto:

- a) **Información provista por el Gestor del Proyecto**, incluyendo estados financieros, flujos operativos, gastos, hitos, contratos y cualquier antecedente relevante para la valorización. El Gestor es responsable exclusivo de la veracidad, completitud y oportunidad de la información entregada.
- b) **Tasaciones, valorizaciones o informes técnicos**, elaborados por terceros o mediante metodologías internas definidas en la Ficha del Proyecto, cuando el tipo de activo lo requiera.
- c) **Registros contables del SPV o de las entidades operativas del Proyecto**, relativos a activos, pasivos, ingresos, gastos, provisiones y devengos necesarios para reflejar la situación económica del Proyecto.
- d) **Hitos verificables**, en Proyectos cuya valorización dependa del avance físico, contractual o financiero descrito en su Ficha del Proyecto.
- e) **Devengos y ajustes económicos**, cuando estén previstos en la metodología de valorización y cuenten con información verificable que permita estimar razonablemente su efecto.

B.2.3 La utilización de dichas fuentes no constituye validación independiente por parte de Fraccional respecto de la exactitud o completitud de la información entregada por el Gestor o terceros, salvo que la normativa aplicable exija un estándar mayor.

B.2.4 En caso de discrepancia entre diferentes fuentes, prevalecerá siempre la metodología de valorización definida en la Ficha del Proyecto. Cualquier elemento no contemplado en dicha metodología **no formará parte del NAV**.

B.3. Frecuencia y mecanismos de actualización

B.3.1 La actualización del NAV se realizará con la frecuencia indicada en la Ficha del Proyecto, la cual podrá ser mensual, trimestral o basada en hitos, según la naturaleza del activo subyacente y la metodología aplicable.

En ausencia de indicación expresa en la Ficha del Proyecto, la frecuencia por defecto será trimestral.

B.3.2 En Proyectos cuya valorización dependa de hitos operativos o de avance, dichos hitos serán verificados conforme a los criterios objetivos definidos en la Ficha del Proyecto.

La verificación de un hito no generará una actualización inmediata del NAV, sino que su efecto económico será incorporado en la siguiente actualización periódica prevista para el Proyecto.

Si al momento de la actualización periódica un hito aún no se encuentra verificado, su impacto no será considerado en dicha valorización y será incorporado únicamente en la actualización periódica siguiente, una vez cumplidos los criterios de verificación establecidos.

B.3.3 La metodología de valorización podrá diferenciar entre el valor económico final esperado del Proyecto y la forma en que dicho valor se reconoce progresivamente en el NAV durante su ciclo de vida. La ocurrencia o verificación de un hito operativo no implica, por sí sola, una actualización inmediata del NAV, sino que su impacto económico será incorporado conforme a la periodicidad y mecanismos de actualización definidos para el Proyecto en su Ficha, consolidándose en la siguiente valorización aplicable.

B.3.4 Fraccional podrá omitir, postergar o consolidar una actualización del NAV cuando concorra cualquiera de las siguientes circunstancias:

- a) Información incompleta o pendiente del Gestor, necesaria para la valorización.
- b) Imposibilidad temporal de validar datos esenciales, incluidos estados financieros, hitos o flujos relevantes.
- c) Contingencias operativas o regulatorias que impidan efectuar la actualización conforme a la metodología.
- d) Inconsistencias materiales en la información disponible que requieran verificación adicional.

En estos casos, Fraccional comunicará al Usuario la postergación y efectuará la actualización tan pronto se disponga de información suficiente. La postergación de una actualización no altera los derechos económicos del Usuario ni la metodología de valorización definida para el Proyecto.

B.3.5 El NAV podrá incorporar estimaciones razonables, tales como devengos de ingresos, gastos futuros, provisiones, impuestos y otros ajustes previstos en la metodología de valorización del Proyecto, siempre que:

- (i) se basen en información verificable disponible al momento del cálculo,
- (ii) correspondan a criterios definidos en la Ficha del Proyecto, y
- (iii) no constituyan garantía de resultados futuros ni un compromiso respecto de la valorización final del Proyecto.

Estas estimaciones podrán diferir del impacto económico efectivo que resulte al cierre del Proyecto, sin que ello implique error, incumplimiento o responsabilidad para Fraccional o el

Gestor. Cuando corresponda, las estimaciones podrán ser ajustadas retroactivamente en la siguiente actualización, una vez obtenida la información real.

B.3.6 El NAV podrá evolucionar conforme a modelos técnicos de progresión del valor que no necesariamente sean lineales, incluyendo esquemas de aceleración, convergencia o consolidación del valor hacia etapas posteriores del Proyecto, cuando ello refleje de mejor manera su realidad económica. Dichos modelos serán definidos para cada Proyecto en su respectiva Ficha y no constituyen garantía de resultados futuros.

B.3.7 El NAV se calculará siempre en la moneda funcional del Proyecto, definida en su Ficha del Proyecto, y todas las valorizaciones internas, registros contables y determinaciones de resultados se expresarán exclusivamente en dicha moneda.

Cuando la plataforma muestre valores en otra moneda para efectos informativos (incluyendo la moneda de referencia del Usuario), dichas conversiones no alteran el NAV, no generan derechos económicos adicionales y no constituyen valorización oficial.

Las variaciones en el tipo de cambio podrán afectar el equivalente mostrado al Usuario en su moneda local, sin que ello implique alteración del valor económico del Proyecto ni responsabilidad para Fraccional. El Usuario asume íntegramente el riesgo cambiario asociado a la conversión entre la moneda funcional del Proyecto y su moneda local.

B.3.8 El NAV actualizado será publicado dentro de la plataforma del SAT Fraccional y constituirá la base para determinar el valor económico por Fracción hasta la siguiente actualización válida. El NAV publicado tendrá vigencia hasta que sea reemplazado por una nueva actualización válida.

B.4. Errores, Ajustes y Rectificaciones

B.4.1 Fraccional podrá corregir o rectificar el NAV cuando se detecten inconsistencias, errores materiales, información incompleta o datos incorrectos provenientes del Gestor, de terceros o de procesos internos.

B.4.2 Toda corrección se incorporará únicamente hacia el futuro y **no generará derechos retroactivos**, ni compensaciones, ni ajustes sobre operaciones ya ejecutadas dentro del SAT, incluyendo compras, ventas o distribuciones económicas.

B.4.3 Las rectificaciones del NAV no alterarán precios de transferencia ya pactados entre Usuarios, ni montos ya distribuidos, ni transacciones perfeccionadas, las cuales se considerarán válidas e irrevocables aun si posteriormente se corrigiera el NAV.

B.4.4 La corrección de un NAV previamente publicado no constituye incumplimiento ni garantía respecto de valorizaciones futuras y se realizará conforme a los criterios objetivos establecidos en la Ficha del Proyecto.

B.6. Efecto del NAV sobre el valor económico por Fracción

B.6.1 El valor económico por Fracción se determinará, en cada actualización válida del NAV, mediante la siguiente fórmula:

$$\text{Valor Económico por Fracción} = \frac{\text{NAV vigente del Proyecto}}{\text{Número total de Fracciones asignadas vigentes}}$$

Para estos efectos:

El **NAV vigente del Proyecto** corresponde al NAV calculado conforme a la metodología definida para el Proyecto y publicado por Fraccional, constituyendo la valorización oficial aplicable hasta su próxima actualización válida.

El **Número total de Fracciones asignadas vigentes** corresponde exclusivamente a aquellas Fracciones inscritas en el Registro Oficial de Titulares al momento de la actualización del NAV, sin incluir Fracciones emitidas pero no asignadas, Fracciones Reservadas de la Plataforma ni Fracciones Reservadas del Proyecto mientras permanezcan sin asignación.

El valor económico por Fracción se mantendrá vigente hasta la siguiente actualización válida del NAV.

B.6.2 El valor económico por Fracción: No constituye garantía de resultado, precio de mercado, rentabilidad futura ni valor de liquidación del Proyecto; No representa una tasación comercial, sino una estimación económica determinada conforme a la metodología descrita en la Ficha del Proyecto; No compromete a Fraccional a recomprar Fracciones a dicho valor ni a asegurar liquidez dentro del SAT; Puede diferir del monto final que resulte de la liquidación del Proyecto, conforme a sus costos, impuestos y ajustes finales.

B.6.3 El valor económico por Fracción publicado por Fraccional constituye la única valorización oficial para efectos del funcionamiento interno del SAT Fraccional y será el único valor reconocido para todos los efectos operativos, informativos y registrales del sistema. Cualquier cálculo, estimación o valorización externa no tendrá efecto jurídico ni operativo dentro del SAT.

B.6.4 Todos los indicadores, métricas y simulaciones mostrados al Usuario dentro de la plataforma, incluyendo, pero no limitado a, yield histórico, cap rate, valorización acumulada, rentabilidad proyectada, TIR estimada, flujos esperados, crecimiento estimado o cualquier otro indicador financiero o de desempeño del Proyecto, se calcularán utilizando exclusivamente el NAV vigente y el valor económico por Fracción derivado de éste.

Estos indicadores tienen carácter informativo, no constituyen garantía de rendimiento, pueden variar en función de actualizaciones futuras del NAV, y no sustituyen la metodología oficial de cálculo del valor económico del Proyecto.

B.6.5 El valor económico por Fracción publicado dentro del SAT Fraccional no genera derechos subjetivos adicionales en favor del Usuario más allá de los establecidos en este Contrato, no obliga a Fraccional, al Gestor o al SPV a mantener dicho valor fuera de los fines

operativos del SAT y no constituye un valor de rescate, recompra, garantía mínima ni un precio exigible para efectos de transferencia o liquidación. Tampoco podrá ser invocado para exigir ajustes retroactivos, compensaciones o indemnizaciones de ningún tipo. En caso de existir un error manifiesto y verificable en la publicación del valor económico por Fracción, Fraccional podrá corregirlo únicamente hacia adelante, actualizando la información disponible en la plataforma sin alterar operaciones ya ejecutadas conforme al valor informado al momento de su realización.

B.7. Publicación y comunicación del NAV

El NAV vigente de cada Proyecto será publicado dentro de la plataforma del SAT Fraccional y estará disponible para el Usuario a través de los canales habituales de información, incluyendo la página del Proyecto, su portafolio personal y las visualizaciones de evolución histórica expresadas en la moneda funcional del Proyecto. La información publicada tiene un carácter meramente informativo y operativo, y corresponde al valor determinado conforme a la metodología establecida en la Ficha del Proyecto y a la información proporcionada por el Gestor y por las fuentes técnicas aplicables. Fraccional no garantiza la continuidad, disponibilidad permanente o ausencia de interrupciones en la publicación del NAV y podrá actualizar, corregir o sustituir dicha información cuando resulte necesario para reflejar adecuadamente la metodología de valorización del Proyecto. La publicación del NAV no constituye asesoría financiera ni implica obligación de mantener dicho valor fuera de los fines operativos del SAT, y cualquier falta temporal de disponibilidad de la información no afectará la validez del NAV vigente ni los derechos económicos asociados a las Fracciones.