

Anexo C
FICHA DEL PROYECTO
U246 - "High 5" Centro de entretenimiento en Texas - US
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:** "High 5" Centro de entretenimiento en Texas
- **Tipo de Proyecto:** Desarrollo inmobiliario
- **Gestor del Proyecto:** US
- **Naturaleza Jurídica:** SPV independiente de la Entidad Patrimonial Matriz (Fraccional Master LLC), con segregación patrimonial conforme a la Delaware LLC Act.
- **Jurisdicción del Proyecto:** Estados Unidos
- **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:** 2 años
- **Emisor de las Fracciones:** Fraccional Gestión SpA
- **Número Total de Fracciones Emitidas:** 1118556

C.2. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO

C.2.1 Resumen Ejecutivo:

El proyecto "High 5" consiste en el desarrollo inmobiliario de un centro de entretenimiento y gastronomía familiar, ubicado en Autopista SH-121 & Alma Rd, Allen, Texas, Estados Unidos. Este activo se clasifica como desarrollo inmobiliario.

La generación de flujos económicos se iniciará con el arriendo mensual fijo que pagará High 5 una vez que comience a operar, destinándose estos ingresos a incrementar el valor del activo.

SLX Capital actúa como gestor del proyecto, siendo responsable de la administración y

ejecución, incluyendo la obtención de permisos de construcción y la contratación de la constructora. El ciclo general del proyecto abarca desde la recaudación de capital hasta la finalización de la construcción y la operación del centro.

C.2.2 Investment Objective (Finalidad del Vehículo):

El objetivo del Proyecto consiste en participar en un vehículo de inversión (SPV) destinado al desarrollo de un centro de entretenimiento y gastronomía familiar, cuyo propósito económico es la generación de ingresos a través del arrendamiento del inmueble a un operador comprometido.

Los resultados económicos dependen de factores como los ingresos generados por el arrendatario, los costos asociados a la operación y las condiciones del mercado inmobiliario al momento de la eventual venta del activo.

No se otorgan garantías de resultados, retornos ni plazos en relación con la inversión realizada en el presente proyecto.

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 de un centro de entretenimiento y gastronomía familiar.

El SPV participa como equity en el activo inmobiliario, financiando la construcción y desarrollo del edificio destinado a la marca High 5.

El Gestor del Proyecto, SLX CAPITAL, es responsable de la ejecución, administración y obtención de permisos de construcción, así como de la contratación de la constructora.

Los resultados económicos para los inversionistas provienen de los arriendos pagados por High 5, considerando los ingresos generados, los costos asociados y las condiciones de mercado aplicables durante el período de inversión.

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. Recaudación e inversión: Se llevará a cabo la recaudación de capital para financiar la construcción del proyecto, con un aporte del 75% del costo total mediante un crédito de construcción aprobado por un banco.

2. Adquisición y estructuración: Se procederá a la obtención de los permisos de construcción necesarios y a la firma de contratos con la constructora para garantizar el inicio del desarrollo.
3. Puesta en operación o ejecución: La construcción del edificio diseñado para High 5 se ejecutará durante un período estimado de un año, bajo la supervisión del gestor del proyecto, SLX Capital.
4. Operación del proyecto: Una vez finalizada la construcción, High 5 iniciará sus operaciones y comenzará a pagar un arriendo mensual fijo, que será administrado por SLX Capital para incrementar el valor del activo.
5. Seguimiento del activo: Se realizará un monitoreo del desempeño del activo y su valorización en función de la operación del negocio y las condiciones del mercado inmobiliario.
6. Comercialización o salida: La eventual venta del activo se considerará tras un plazo objetivo de dos años, dependiendo de la estabilización del negocio y del contexto del mercado inmobiliario.
7. Cierre económico del proyecto: Se procederá al cierre económico del proyecto una vez completadas las etapas anteriores y alcanzados los objetivos establecidos.

Los plazos efectivos de cada etapa podrán variar en función de condiciones técnicas, comerciales, regulatorias o de mercado que afecten el desarrollo del Proyecto. Las etapas descritas son referenciales y podrán superponerse parcial o totalmente en el tiempo, sin alterar la estructura general del Proyecto.

C.3.5 Liquidación Final y Cierre Económico

La liquidación del proyecto se realizará en el momento de la venta del activo o en la determinación del valor final del mismo, según corresponda. Los resultados económicos se determinarán mediante la diferencia entre los ingresos generados y los costos, gastos y pasivos asociados al proyecto, incluyendo, pero no limitándose, a los costos de construcción y operación.

Los resultados obtenidos se distribuirán entre los inversionistas de acuerdo con su participación en el capital invertido, una vez deducidos los costos y pasivos correspondientes. Se deja constancia que los plazos para la liquidación pueden variar en función de las condiciones del mercado y otros factores relevantes.

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

El desarrollo de un centro de entretenimiento y gastronomía familiar implica riesgos inherentes, tales como la dependencia de un único arrendatario, lo que podría afectar la estabilidad de los ingresos. Asimismo, la incertidumbre en el mercado inmobiliario al momento de la venta del activo podría influir en la valorización final, pudiendo diferir de las expectativas iniciales.

El valor económico del proyecto dependerá del desempeño efectivo del activo y de la capacidad de la estrategia implementada para atraer y mantener un flujo constante de clientes. La estabilización del negocio será un factor determinante en la valoración del inmueble en el futuro.

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: U246
- Vehículo local de operación : U246 Fraccional Inc.

C.4.3 Emisión de Fracciones

- Nombre del Emisor de Fracciones: Fraccional Gestión SpA
- N.º de Identificación del Emisor: 78.335.704-6
- Número total de Fracciones emitidas: 1118556

- Fracciones destinadas a Usuarios: 270000
- Fracciones Reservadas de la Plataforma: 38556
- Fracciones Reservadas del Proyecto: 810000
- Valor inicial de referencia: \$1.00 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 conforme a lo establecido en el Anexo B del presente Contrato, y a la metodología específica definida para el Proyecto en esta Ficha.

Dicha metodología podrá considerar un valor de referencia inicial y un valor económico estimado de salida, así como mecanismos de reconocimiento progresivo del valor en función de la naturaleza del activo subyacente, su estructura de flujos y su estado de avance.

En Proyectos de desarrollo, la valorización podrá considerar el cumplimiento de hitos operativos relevantes que reflejen el avance del Proyecto y la reducción de riesgos asociados.

La apreciación potencial podrá ser reconocida progresivamente en función de dichos hitos, conforme a una distribución referencial definida en esta Ficha.

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

C.5.2 Frecuencia de actualización

El valor económico del Proyecto (NAV) será actualizado al cierre de cada trimestre calendario, considerando la 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 Proyecto y el cumplimiento de los hitos definidos 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.

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 o activos 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, ventas parciales de activos 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.

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, obtención de 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 cargos por uso 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 de los resultados económicos 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.

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 las 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.

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 Proyecto se encuentra expuesto a riesgos inherentes a la ejecución de la construcción, incluyendo posibles sobrecostos y retrasos en los plazos establecidos, a pesar de contar con permisos aprobados y un contrato firmado con la constructora. Asimismo, la dependencia del único arrendatario, High 5, implica un riesgo comercial significativo, dado que el flujo de ingresos del proyecto está condicionado al cumplimiento de sus obligaciones contractuales. Adicionalmente, la incertidumbre en el mercado inmobiliario al momento de la venta del activo puede afectar el precio final, dado que factores externos, como las tasas de interés, influyen en la valoración del inmueble. Estos riesgos pueden impactar la rentabilidad del proyecto y su capacidad para cumplir con las expectativas de retorno.

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: US

N.º de Identificación: Plano, TX 75024, United States

C.9.2 Personas a cargo:

C.9.5 Reportería:

SLX CAPITAL es el Gestor del Proyecto, encargado de la planificación, ejecución y supervisión de las actividades relacionadas con la inversión inmobiliaria. Este equipo se compone de profesionales con diversas funciones que contribuyen al desarrollo del Proyecto.

Ahsan Daredia ocupa el cargo de Finance and Investor Relations, participando en la gestión de las relaciones con los inversores y en la supervisión de las actividades financieras. Karim Khoja se desempeña en el área de Business Development, siendo responsable de identificar y desarrollar oportunidades de negocio. Pete Stickney, en su rol de Development and Operations, participa en la gestión de las operaciones y el desarrollo del Proyecto.

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

C.9.6 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.

Fraccional Gestion SpA

Numero de ID: 76973977-7

Representante: Tomás Charles Alcalde

Cargo: CEO

Fecha: 07/10/2026

Firma: _____

