

III. ESQUEMA DE REMUNERACIÓN DE LA ADMINISTRADORA INMOBILIARIA

Documento por modificar: Contrato de Administración Inmobiliaria (§ Definiciones, 6).
<i>Nuevas definiciones según la propuesta modificatoria</i>
<p>“Definiciones</p> <p>“<u>Comisión de Administración:</u> tiene el significado previsto en la Sección 6.1.”</p> <p>(...)</p> <p>“<u>Ganancia en Venta:</u> tiene el significado previsto en la Sección 6.2.”</p> <p>(...)</p> <p>“<u>NOI:</u> significa la utilidad operativa neta del Patrimonio Autónomo establecida en sus estados financieros para cada periodo de corte respectivo y que corresponde a la diferencia entre los ingresos operacionales y/u operativos del Patrimonio Autónomo, y sus gastos operacionales y/u operativos.”</p> <p>(...)</p> <p>“<u>Valor de Referencia:</u> Significa un monto correspondiente al 0.092% nominal mensual del valor promedio del patrimonio contable del Patrimonio Autónomo de los 12 meses calendario completos inmediatamente anteriores al primer día del periodo mensual de cobro respectivo, según se reporte dicho patrimonio contable en los estados financieros periódicos del Patrimonio Autónomo”.</p> <p><i>Se eliminan las definiciones de: “Activo Inmobiliario”, “Activo Inmobiliario Financiado a Corto Plazo”, “Activo Inmobiliario Financiado a Largo Plazo”, “Condición”, “Gastos Operativos del Activo Financiado a Largo Plazo”, “Mejoras Financiadas a Corto Plazo”, “Mejoras Financiadas a Largo Plazo”, “Rendimiento de un Activo Inmobiliario Financiado a Largo Plazo”, “Rendimiento de una Inversión Admisible (exceptuando los Activos Financieros) financiada con Endeudamiento Financiero de Largo Plazo”, “Tasa de Interés” y “Utilidad Operativa Neta del Activo Inmobiliario Financiado a Largo Plazo (Net Operating Income – NOI).</i></p>

Texto Vigente (As is)	Propuesta Modificatoria
<p>“6. Remuneración. En caso de que la Administradora acepte esta oferta, la Fiduciaria pagará a la Administradora la siguiente remuneración por los servicios objeto de esta Oferta.</p> <p>6.1. Comisión por administración del 1.0% anual del valor promedio del PEI.</p> <p>6.2. Comisión del 3.0% sobre el valor de cada emisión.</p> <p>6.3. Una comisión del 3.0% sobre el valor de las Inversiones Admisibles (exceptuando los Activos Financieros) en las cuales invierta el PEI cuando los recursos no provengan de una emisión en el mercado público de valores.</p> <p>6.4. Comisión de 1.0% del valor de la operación de Endeudamiento Financiero de Corto Plazo utilizada por el PEI para (i) la adquisición de la respectiva Inversión Admisible (exceptuando los Activos Financieros) financiada con Endeudamiento Financiero de Corto Plazo; o (ii) la realización de una mejora financiada con Endeudamiento Financiero de Corto Plazo.</p> <p>Una vez la operación de Endeudamiento Financiero de Corto Plazo es utilizada por el PEI para (i) la adquisición de la respectiva Inversión Admisible (exceptuando los Activos Financieros) financiada con Endeudamiento Financiero de Corto Plazo; o (ii) la realización de una mejora financiada con Endeudamiento Financiero de Corto Plazo se haya pagado en su totalidad, la respectiva comisión se dejará de causar.</p> <p>La comisión será del 1.0% anual sobre el valor de la operación del Endeudamiento Financiero de Corto Plazo, cobrada así:</p>	<p>“6. Remuneración</p> <p>6.1. El Patrimonio Autónomo pagará a favor de la Administradora, las siguientes comisiones como remuneración mensual por su gestión de administración (la “<u>Comisión de Administración</u>”), dicha Comisión de Administración será pagadera dentro de los 5 primeros días calendario de cada mes, y corresponde a la suma de:</p> <p>(i) Un monto equivalente al 0.70% nominal mensual del NOI de los 12 meses calendario completos inmediatamente anteriores al primer día del mes respectivo; más,</p> <p>(ii) Un monto equivalente al 1.00% nominal mensual del Flujo de Caja Distribuible Ajustado pagado por el PEI durante los 12 meses calendario completos inmediatamente anteriores al primer día del mes respectivo.</p> <p>Si en un periodo mensual respectivo, el valor de la Comisión de Administración que se cobraría en dicho mes llegare a ser inferior al Valor de Referencia, la Administradora tendrá derecho a cobrar dicho Valor de Referencia por concepto de Comisión de Administración, valor que deberá ser pagado por el Patrimonio Autónomo dentro de los 5 primeros días calendario de cada mes.</p> <p>En ningún caso la Comisión de Administración podrá exceder un monto del 1% anual o su equivalente del 0.084% nominal mensual del valor promedio de los activos contables del Patrimonio Autónomo de los últimos 12 meses calendario completos inmediatamente anteriores al primer día del mes de cobro respectivo.</p>

$$\sum \left[\frac{\text{Valor Crédito}}{\# \text{ días calendario del mes}} \times \left[\# \text{ días calendario de permanencia de crédito durante el mes} \right] \right] \times \frac{1\%}{12}$$

6.5 En los casos en que el Patrimonio Autónomo adquiera la respectiva Inversión Admisibile (exceptuando los Activos Financieros) financiada con Endeudamiento Financiero de Largo Plazo, Terranum recibirá las siguientes comisiones:

6.5.1. Comisión del 0.5% del valor de la operación de Endeudamiento Financiero de Largo Plazo utilizada por el PEI para (i) la adquisición de la respectiva Inversión Admisibile (exceptuando los Activos Financieros) financiada con Endeudamiento Financiero de Largo Plazo; o (ii) la realización de una mejora financiada con Endeudamiento Financiero de Largo Plazo.

Una vez la operación de Endeudamiento Financiero de Largo Plazo utilizada por el PEI para (i) la adquisición de la respectiva Inversión Admisibile (exceptuando los Activos Financieros) financiada con Endeudamiento Financiero de Largo Plazo; o (ii) la realización de una mejora financiada con Endeudamiento Financiero de Largo Plazo se haya pagado en su totalidad, la respectiva comisión se dejará de causar.

La comisión es del 0.5% anual sobre el valor de la operación del Endeudamiento Financiero de Largo Plazo, cobrada mensualmente así:

$$\sum \left[\frac{\text{Valor Crédito}}{\# \text{ días calendario del mes}} \times \left[\# \text{ días calendario de permanencia de crédito durante el mes} \right] \right] \times \frac{0,5\%}{12}$$

6.5.2. Siempre y cuando el Rendimiento de la Inversión Admisibile (exceptuando los Activos Financieros) financiada con Endeudamiento de Largo Plazo sea mayor a la Tasa de Interés

6.2. Si la venta de Activos Inmobiliarios se efectúa a cualquier valor que sea superior al monto al que dichos Activos Inmobiliarios estén registrados en los estados financieros del Patrimonio Autónomo al momento de su venta (la "Ganancia en Venta"), se pagará a la Administradora una comisión asociada a la desinversión por un monto equivalente al 20% del valor de dicha Ganancia en Venta siempre que (a) el Patrimonio Autónomo reparta Flujo de Caja Distribuible por Desinversión asociado a la operación de venta respectiva y (b) el valor de venta del Activo Inmobiliario sea superior al valor de adquisición ajustado por el IPC de cada año durante el periodo que haya sido de propiedad del Patrimonio Autónomo. Dicha comisión será pagada por el Patrimonio Autónomo a favor de la Administradora dentro de los 5 días calendario inmediatamente siguientes a la fecha en que se pague a los inversionistas el Flujo de Caja Distribuible por Desinversión. En ningún caso, la comisión por venta de Activos Inmobiliarios podrá exceder el 1% del valor de venta de dichos Activos Inmobiliarios.

6.3. El Patrimonio Autónomo pagará a favor de la Administradora como remuneración por su gestión de estructuración un monto equivalente al 1.5% del valor total colocado de cada emisión de Títulos. Esta comisión se pagará por el Patrimonio Autónomo a la Administradora una vez finalizada la emisión de Títulos correspondiente.

Parágrafo Transitorio. La remuneración por gestión de estructuración antes indicada, no se causará respecto de las Inversiones Admisibles sobre las que la Administradora haya cobrado alguna comisión por compra o adquisición, bajo el esquema de comisiones que se encontraba vigente, previa la presente modificación".

establecida en la operación de Endeudamiento Financiero de Largo Plazo utilizada por el PEI para (i) la adquisición de la respectiva Inversión Admisible (exceptuando los Activos Financieros) financiada con Endeudamiento Financiero de Largo Plazo; o (ii) la realización de una mejora financiada con Endeudamiento Financiero de Largo Plazo, se reconocerá una comisión adicional a la establecida en el numeral 6.5.1 anterior, del 0.5% del valor de la operación de Endeudamiento Financiero de Largo Plazo utilizada por el PEI para (i) la adquisición de la respectiva Inversión Admisible (exceptuando los Activos Financieros) financiada con Endeudamiento se Financiero de Largo Plazo; o (ii) la realización de una mejora financiada con Endeudamiento Financiero de Largo Plazo.

Dicha comisión se dejará de causar una vez que la operación de Endeudamiento Financiero de Largo Plazo haya sido pagada en su totalidad”.
