

Oferta Vinculante

Anexo 11 del Acuerdo Marco · Detalle Económico de la Operación · Documento Pre-Contractual

Magnus SpA · Santiago de Chile · Versión 2.4 · Abril 2026

DOCUMENTO PRE-CONTRACTUAL — LEA CON ATENCIÓN.

La presente Oferta Vinculante contiene los números exactos de la operación que Magnus SpA le propone respecto del Inmueble identificado más abajo. Estos números NO pueden cambiar entre la fecha de esta Oferta y la fecha de firma del Acuerdo Marco. Usted dispone de DIEZ (10) DÍAS HÁBILES desde la recepción de este documento para decidir, sin costo y sin necesidad de expresar causa.

1. IDENTIFICACIÓN DEL VENDEDOR

Nombre completo	[_____]
Cédula de identidad	[_____]
Fecha de nacimiento	[_]/[_]/[_]
Estado civil	[_____]
Domicilio actual	[_____]
Correo electrónico	[_____]
Teléfono de contacto	[_____]

2. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

Dirección completa	[_____]
Comuna	[_____]
Rol de avalúo SII	[_____]
Inscripción CBR (fojas / N° / año)	[_] / [_] / [_____]
Superficie construida	[_] m ²
Superficie de terreno	[_] m ²
N° de dormitorios / baños / estac.	[_] / [_] / [_____]

3. TASACIÓN COMERCIAL INDEPENDIENTE

Tasador certificado	[_____]
Fecha de la tasación	[_/_/___]
Valor de Tasación Comercial	UF [_____]

4. ESTRUCTURA ECONÓMICA DE LA OFERTA

El Fondo Magnus FIP Inmobiliario adquiere el Inmueble por el cien por ciento (100%) del Valor de Tasación. Los Gastos de Cierre se deducen del precio. El Vendedor recibe el saldo así:

Precio total de compraventa

Precio (100% del Valor de Tasación)	UF [_____]
--	-------------------

Gastos de Cierre — de cargo del Vendedor (deducidos del precio)

Tasación independiente	UF [__]
Comisión de Corretaje a Magnus SpA (2,0% + IVA)	UF [__]
Honorarios notariales	UF [__]
Derechos del Conservador de Bienes Raíces	UF [__]
TOTAL GASTOS DE CIERRE	UF [__]

Pago al Cierre — opcional

Pago al Cierre solicitado por el Vendedor (0-10% del Valor de Tasación)	UF [__]
--	----------------

Si el Vendedor solicita Pago al Cierre, el monto se entrega el día de la firma y se compensa mensualmente durante 120 meses ($\text{Pago al Cierre} \div 120 = \text{compensación mensual}$).

Saldo de Precio Diferido

Saldo de Precio Diferido = Precio – Gastos de Cierre – Pago al Cierre	UF [__]
Cuota bruta mensual = Saldo \div 120	UF [__]/mes

5. DESCUENTOS MENSUALES VÍA ESCROW

De cada cuota bruta mensual, el Banco Agente descuenta automáticamente los siguientes conceptos antes de transferir el monto neto al Vendedor:

Cuota bruta mensual	UF [__]/mes
---------------------	-------------

(-) Canon mensual de usufructo (4,0% anual ÷ 12)	UF [___]/mes
(-) Fee mensual del servicio de acompañamiento (UF 2,0 + IVA)	UF 2,38/mes
(-) Compensación del Pago al Cierre (Pago al Cierre ÷ 120)	UF [___]/mes
(-) Gastos centralizados del Inmueble (variable según consumo)	Variable
PAGO NETO MENSUAL al Vendedor (antes de gastos centralizados)	UF [___]/mes

6. RESUMEN ECONÓMICO TOTAL DEL PERÍODO (10 AÑOS)

Pago al firmar (Pago al Cierre)	UF [___]
Pagos mensuales acumulados (pago neto × 120)	UF [___]
TOTAL RECIBIDO POR EL VENDEDOR EN 10 AÑOS	UF [___]
Equivalente al % del Valor de Tasación	[___]%

Importante: el porcentaje del Valor de Tasación que el Vendedor recibe NO es el 100% del precio de compraventa, porque el Vendedor (i) continúa habitando el Inmueble durante 10 años bajo el Usufructo Temporal, lo cual se compensa con el canon mensual de usufructo, y (ii) conserva la opción de recompra del Inmueble al término del usufructo. La diferencia entre el precio nominal (100%) y el flujo neto que efectivamente percibe el Vendedor (típicamente 50-55%) corresponde al valor económico del usufructo y de la opción de recompra retenidas por el Vendedor.

7. OPCIÓN DE RECOMPRA — EJERCITABLE EN CUALQUIER MOMENTO

Precio de Recompra (fijo) = Precio compraventa × 1,025¹⁰	UF [___]
Compensación con cuotas pendientes al momento del ejercicio	Sí, automática
Plazo de notificación previa al perfeccionamiento	90 días corridos
Período de ejercicio	Cualquier momento del usufructo

Para una compraventa de UF 10.000, el precio de recompra fijo es de UF 12.800,85. Este precio es invariable y aplica con independencia del momento en que se ejerza la opción dentro de los 10 años del usufructo. Si el ejercicio es anterior al vencimiento, las cuotas pendientes del Saldo de Precio Diferido se compensan automáticamente con el precio de recompra. Por ejemplo, si se ejerce en el año 5, restan UF 2.703 en cuotas, y el monto neto a pagar al Fondo

es UF 10.098 (UF 12.801 – UF 2.703). El Vendedor (o sus Co-Usufructuarios o herederos) podrá ejercer la opción notificando al Fondo con al menos 90 días de anticipación a la fecha propuesta para el perfeccionamiento.

8. ARRENDAMIENTO POST-USUFRUCTO (SI NO SE EJERCE LA RECOMPRA)

Canon mensual = 0,4166% del valor comercial vigente al año 10 (5,0% anual)	Estimado UF [___]/mes
Plazo mínimo inicial	12 meses
Renovación	Anual automática
Garantía	2 meses de canon

9. CO-USUFRUCTUARIOS DESIGNADOS

El Vendedor designa como Co-Usufructuarios a las siguientes personas, quienes podrán continuar habitando el Inmueble en caso de fallecimiento del Vendedor durante el plazo del usufructo:

Co-Usufructuario 1: Nombre, RUT, parentesco	[_____]
Co-Usufructuario 2: Nombre, RUT, parentesco	[_____]
Co-Usufructuario 3: Nombre, RUT, parentesco	[_____]

10. AVAL Y CODEUDOR SOLIDARIO

Nombre completo del Aval	[_____]
Cédula de identidad del Aval	[_____]
Domicilio del Aval	[_____]
Correo electrónico del Aval	[_____]

El Aval garantiza exclusivamente las obligaciones del Vendedor bajo la Constitución de Usufructo Temporal y el Contrato de Arrendamiento Post-Usufructo (canon, contribuciones, conservación, restitución), y NO garantiza el Contrato de Compraventa ni el ejercicio o pago de la opción de recompra.

11. PLAZO DE REFLEXIÓN Y DERECHO DE RETRACTO

USTED TIENE 10 DÍAS HÁBILES PARA DECIDIR.

Esta Oferta Vinculante tiene una validez de DIEZ (10) DÍAS HÁBILES desde la fecha de su recepción. Durante este plazo, los números aquí establecidos no pueden ser modificados por Magnus SpA. Usted puede desistirse de la operación en cualquier momento dentro de este plazo, sin costo alguno y sin necesidad de expresar causa, mediante simple

notificación a hola@soymagnus.com.

Magnus SpA recomienda enfáticamente que durante este plazo:

- (i) consulte con un abogado independiente de su confianza;
- (ii) consulte con un asesor tributario independiente;
- (iii) converse esta operación con su familia, especialmente con quienes haya designado como Co-Usufructuarios o herederos;
- (iv) verifique los números aquí presentados, idealmente con apoyo de un contador o asesor financiero.

12. RECEPCIÓN Y ACEPTACIÓN DE LA OFERTA

I. RECEPCIÓN.

Declaro recibir esta Oferta Vinculante con todos sus números completos. Tomo conocimiento de que dispongo de 10 días hábiles para decidir, durante los cuales los números no pueden ser modificados, y de que puedo desistirme sin costo en cualquier momento dentro de dicho plazo.

FIRMA DEL VENDEDOR — RECEPCIÓN

[Nombre completo]

[RUT: _____]

Fecha de recepción: ____ / ____ / _____

II. ACEPTACIÓN (a firmar al menos 10 días hábiles después de la recepción).

Declaro que han transcurrido al menos 10 días hábiles desde la recepción de esta Oferta Vinculante; que he tenido la oportunidad de consultar con asesores independientes; que he comprendido todos los números y condiciones aquí establecidos; y que acepto la operación descrita, autorizando a Magnus SpA a proceder a la firma simultánea del Acuerdo Marco, el Contrato de Compraventa, la Constitución de Usufructo Temporal y el Contrato de Servicios.

FIRMA DEL VENDEDOR — ACEPTACIÓN

[Nombre completo]

[RUT: _____]

Fecha de aceptación: ____ / ____ / _____

MAGNUS

FIRMA DE MAGNUS SpA

[Representante legal]

[RUT: _____]