**Congregación de San Marcos discusión para:**

**Información de la propuesta de TowerPoint para la adquisición del contrato de arrendamiento de Verizon**

**Historia y estado actual:** Desde 2000 St. Marks ha proporcionado una contrato con Verizon para operar una torre de telecomunicaciones (así como un generador y equipo relacionado) en las instalaciones de nuestra Iglesia.

• La cantidad de renta ha aumentado durante esos años. El monto actual ha sido de $ 1,705

 por mes ($ 20,460 anualmente) y está previsto que aumente este verano a $ 1,855 por mes

 ($22,260 anualmente).

• Towerpoint (una de las empresas de adquisición de torres más grandes de los EE. UU), ha

 presentado una oferta para adquirir el contrato de arrendamiento de Verizon asociado con

 este contrato. Los términos y condiciones principales se establecen en la siguiente sección:

**Términos y condiciones importantes a tener en cuenta:**

1. Towerpoint ofrece un pago global de $ 375,000.

 \* La cantidad para el pago de una suma global se basa en gran parte en los ingresos

 actuales y anticipados en el futuro previsible.

2. La duración de este acuerdo sería de 99 años. También podría ser para:

 \* Plazo de 50 años (pago de $ 350,000) o

 \* Plazo de 30 años (pago de $ 300,000)

3. Sin embargo, de manera realista, la vida útil de este arreglo será más corta. Algunos analistas

 sugieren más cerca de 8-12 años (estimación); aunque podría ser más corto. Proyección: más

 alla de ese período de tiempo, la arquitectura de telecomunicaciones posiblemente cambiará

 con la disposición actual que se vuelve obsoleta. Esto podría resultar en "desmantelamiento"

 del contrato de arrendamiento de Verizon y la eliminación de todo el equipo de la propiedad

 de San Marcos.

 4. Independientemente de la duración útil de este contrato de arrendamiento (período corto o

 plazo más largo), St. Mark's mantiene el monto total pagado por TowerPoint. Asumen todo

 el riesgo financiero de que la torre de antena se vuelva anticuada / desactualizada en caso de

 que cambie la tecnología de telecomunicaciones / el paisaje.

 5. Además del pago de la suma global, St. Marks recibiría el 60% de cualquier ingreso adicional

 generado por TowerPoint con otras compañías de telecomunicaciones que puedan

 comercializar (TowerPoint retendría el 40% restante).

6. En caso de que TowerPoint comercialice empresas de telecomunicaciones adicionales (por

 ejemplo, ATT, T-Mobile, et.al) TowerPoint tiene derecho a una servidumbre adicional de 250

 pies cuadrados (máximo) en la propiedad de la Iglesia adyacente al generador Verizon

 existente y la antena de árbol ( monotree).

 \* Si esto fuera necesario, St. Mark's requeriría que se construyera un nuevo generador

 o equipo considerado en la ladera adyacente al equipo actual de Verizon (no es un

 espacio útil.)

 \* Esto no invadiría el estacionamiento para discapacitados o el área del cubo de basura

 en el nivel de estacionamiento superior; ni en los espacios de estacionamiento en el

 segundo nivel de estacionamiento.

 \* St. Marks tendría una autoridad significativa para determinar si estos arreglos

 adicionales serían aceptables (autorización de aprobación / veto).

 \*Es poco probable que este arrendamiento adicional implique un segundo árbol de

 antenas (monotree).

7. St. Mark's tiene la máxima flexibilidad y discreción para contratar independientemente con

 otra compañía de telecomunicaciones para construir y arrendar una torre de

 telecomunicaciones adicional.

 \* Con este acuerdo de servicio adicional, St. Marks recibiría el 100% de los ingresos.

 \* Con cualquier acuerdo adicional de este tipo, esto podría permanecer como un flujo

 de ingresos mensual o también podría venderse en última instancia con un pago a

 tanto alzado.

8. Towerpoint es una compañía altamente ética y solvente y una de las compañías más grandes

 en los Estados Unidos por adquirir arrendamientos de torres.

 \* Más de 4,000 adquisiciones de arrendamiento de este tipo con más de $ 1 mil millones

 en pagos.

 \* Es un "Comprador final" y no una empresa intermediaria.

 \* Han investigado su empresa y son muy respetados con una excelente reputación de

 ser honestos y éticos. Tratar con muchas iglesias / entidades basadas en la fe.

9. No habrá responsabilidad fiscal asociada con esta transacción de TowerPoint.

 \*Al utilizar los ingresos para el fondo general de San Marcos (por ejemplo, el fondo de

 jubilación hipotecaria y reparación de capital) no habrá responsabilidad fiscal federal ni

 estatal.

Próximos pasos si St. Marks está interesado en lograr esto:

• Requeriría la aprobación del Consejo y la Congregación.

• Recibir y revisar su Carta de Intención (LOI). Esta sería una "Opción" y como tal:

 St. Marks no pudo entablar negociaciones con otras compañías de adquisición de

 arrendamiento. Además, los términos de la adquisición son confidenciales y no se divulgan a

 otros sin su consentimiento por escrito. TowerPoint esperaría que procedamos con este

 acuerdo de buena fe.

• Dick Bolin podría aumentar su LOI mediante una adición e insertar términos y condiciones

 importantes para St. Marks.

• La LOI firmada permitiría a TowerPoint obtener:

 \* Copias de los contratos de arrendamiento y enmiendas de Verizon.

 \* Comprobante de pagos de alquiler.

 \* Acceso a la información hipotecaria existente.

 \* Acceso a algunos documentos básicos de la organización.

 \* TowerPoint esperaría que St. Marks consuma este acuerdo con el acuerdo final e integral

 para permitir que Towerpoint adquiera el contrato de arrendamiento de St. Marks

 Verizon.

• Al firmar la Carta de Intención, trabajaría en finalizar todos los detalles en el Acuerdo de

 Adquisición y Servicio de Arrendamiento final. Dick Bolin se ha ofrecido voluntario para

 revisar el acuerdo final de la Sección 14 y negociar y "poner en línea roja" cualquier

 disposición adicional de "letra pequeña" que deba modificarse o eliminarse para garantizar

 que este acuerdo sea justo para St. Marks. 10. La transacción se completará

 aproximadamente 90 días después de la aprobación de la Congregación.