

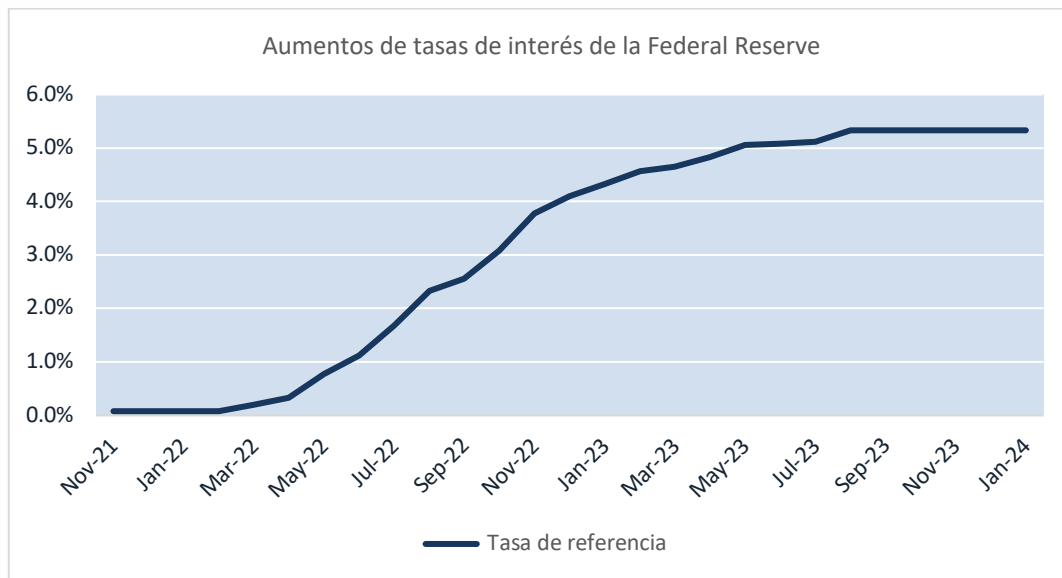
14 CLINTON STREET

ADENDUM DE OPERACIÓN DEL LOCAL DE RETAIL EN 14 CLINTON STREET ENERO 2024

Estimado(a) inversionista,

Esperamos que esta nota te encuentre bien. Este adendum es para informarte que durante el transcurso del mes de enero replanteamos la estrategia de comercialización del local de *retail* en 14 Clinton Street, NY.

Desde la adquisición del inmueble hemos tenido como objetivo refinanciarlo una vez que éste estuviera rentado. Sin embargo, debido al incremento del costo de financiamiento derivado de las históricas alzas de tasas de interés que se han dado desde 2022, desde el inicio decidimos incrementar la renta objetivo. Dado este panorama negativo de costo de nuestra renta objetivo se decidió que fuera de \$14,000 por mes para poder afrontar un costo de financiamiento más alto del estimado al inicio del proyecto.



Como hemos platicado en varios reportes mensuales, la situación económica en el sector inmobiliario comercial americano, y de Manhattan en particular, se encuentran en una situación negativa.

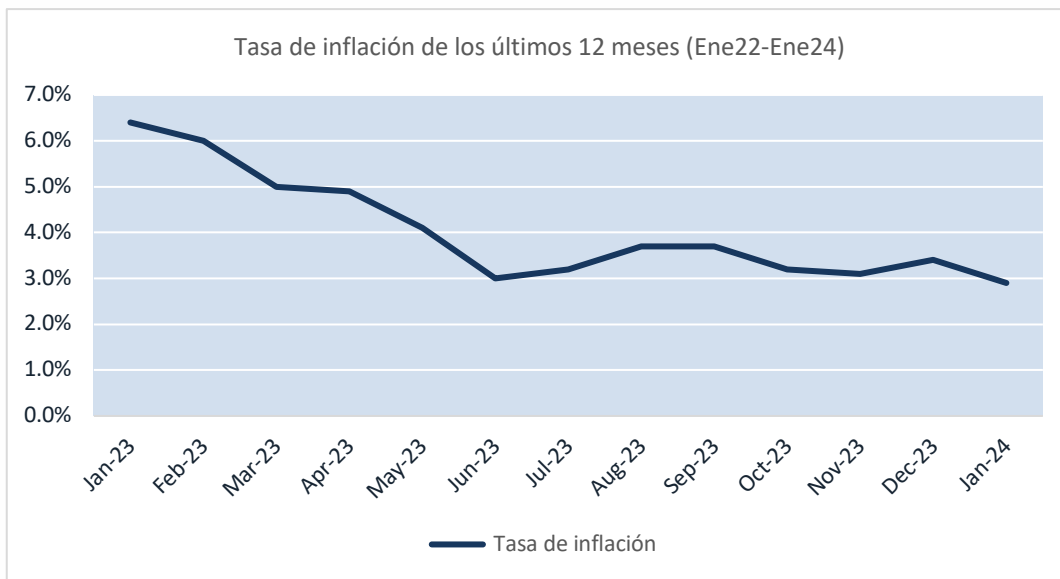
Ante esta situación hemos llevado a cabo algunas medidas como:

- (i) Todos los costos de operación del inmueble, tales como predial, mantenimiento, seguro, agua, luz y gas han sido absorbidos por Chapter.

- (ii) Hemos cubierto todos los gastos de due diligence de financiamiento legales y de avalúos han sido absorbidos por Chapter

Es importante mencionar que hemos tenido dos ofertas en el rango de los \$11,000/mes, pero que motivos ajenos a nosotros no se terminaron de concretar. Adicionalmente a estas hemos tenido interés por parte de múltiples interesados que no hicieron ofertas porque sus presupuestos estaban por debajo de la renta objetivo.

Recientemente, la inflación en Estados Unidos presenta una tendencia a la baja y la FED ha detenido sus aumentos en tasas.



El mercado comienza a descontar una disminución de tasas durante el 2024 y esperamos que las condiciones de financiamiento mejoren. Adicionalmente, nuestro bróker, Real NY Properties, nos ha indicado que esperan una mejora en el mercado comercial de la zona.

Con esto en mente hemos concluido que es factible una disminución en el monto de la renta objetivo del local y hemos comisionado un estudio de mercado para validar el rango adecuado de disminución. Esto se ejecutará durante el mes de febrero.

Es importante mencionar que:

- (i) Nuestra tesis de inversión, que consiste en adquirir un inmueble subvaluado en un mercado sólido y con un interesante potencial de apreciación, sigue en pie
- (ii) Chapter está coinvertido en este proyecto y alineado en incentivos con sus inversionistas.

Por favor no dudes en buscarnos para cualquier pregunta.

Atentamente,

Enrique Manzanilla
CEO
Chapter Real Estate

