

14 CLINTON ST.

REPORTE MENSUAL DE ADMINISTRACIÓN A INVERSIONISTAS – ABRIL 2026

Estimado(a) inversionista,

Esperamos que esta nota te encuentre bien. Nos comunicamos contigo por medio de este reporte mensual a inversionistas para darte una actualización sobre el estado del proyecto de 14 Clinton St. y los avances en su comercialización. En este reporte cubrimos la conclusión del proceso con el inquilino prospectivo anterior, la incorporación de un nuevo y muy atractivo candidato, y el estatus actual de las negociaciones.

I. Dirtbag Laundry se retira del proceso

Como recordarás, durante los meses de noviembre y diciembre de 2025, el equipo ejecutivo de Chapter emprendió negociaciones avanzadas con un nuevo inquilino prospectivo: Dirtbag Laundry, un innovador concepto de lavandería de lujo con una propuesta de marca disruptiva e irreverente, orientada a transformar una de las necesidades más cotidianas de Manhattan en una experiencia de alto diseño.

Tras meses de conversaciones y due diligence por parte del inquilino, Dirtbag Laundry tomó la decisión de retirarse del proceso, debido a que sus requerimientos de electricidad implicaban un proceso complicado de obra y permisología.

II. Nuevo Inquilino Prospectivo: Plus 91 Foundation / Stylus

Tras la salida de Dirtbag, nuestro agente local identificó y comenzó conversaciones con un candidato igualmente atractivo: Plus 91 Foundation, que operará el proyecto Stylus — un club privado de acústica y cultura con sede en el Lower East Side de Manhattan.

Stylus está concebido como un salón acústico íntimo y de membresía exclusiva (aproximadamente 750 socios), con un enfoque en música en vivo, gastronomía de alto nivel y experiencias culturales curadas. El proyecto cuenta con Anita Lo como directora culinaria y Devon Turnbull como director de sonido — dos nombres ampliamente reconocidos en sus respectivas disciplinas. La propuesta ocupará un espacio de 10,000 pies cuadrados en 48 Clinton St., y tiene como misión convertirse en un destino de referencia en el Lower East Side para los aficionados a la música, el arte y la gastronomía.



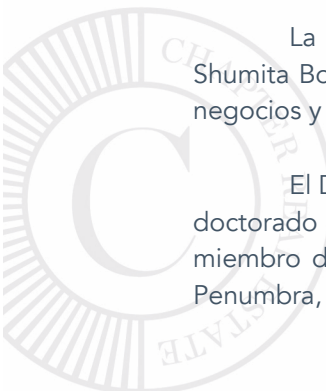


Fig. II.1: Rendering arquitectónico del nuevo inquilino, Plus 91 Foundation / Stylus

Co-Fundadores – Dr. Arani Bose y Shumita Bose

La organización detrás de Stylus, Plus 91 Foundation, fue co-fundada por el Dr. Arani Bose y Shumita Bose — una pareja con una trayectoria verdaderamente excepcional en el mundo del arte, los negocios y la medicina.

El Dr. Arani Bose es médico y empresario. Estudió en la Universidad de Stanford (B.A.), obtuvo su doctorado en medicina en la Universidad de Colorado, y completó fellowships en Yale y NYU. Fue miembro de la facultad de la Escuela de Medicina de la NYU entre 1997 y 2004. Es co-fundador de Penumbra, Inc. (2004), empresa de dispositivos médicos con presencia en el NASDAQ, donde ocupa un



asiento en el consejo directivo. Asimismo, co-fundó SMART Therapeutics, pionera en el desarrollo de stents intracraneales. Es Vice Chair de la junta de Blank Forms, organización de arte experimental.

Shumita Bose es galerista, filántropa y coleccionista de arte. En 1994 co-fundó Bose Pacia Gallery, la primera galería occidental dedicada al arte contemporáneo del sur de Asia, y que cerró sus puertas en 2013 tras una carrera de casi dos décadas como referente del arte diaspórico en Nueva York. En ese mismo año, junto con su esposo, fundaron Plus 91 Foundation como organización 501(c)(3) dedicada a la promoción cultural y artística. Juntos cuentan con décadas de experiencia en la construcción de instituciones culturales sólidas, redes de alto perfil, y una reputación intachable en los círculos del arte, la música y la filantropía de la ciudad de Nueva York.

III. Términos de la Carta de Intención y Estatus del Arrendamiento

Nos complace informarte que Plus 91 Foundation ha firmado la Carta de Intención (LOI) correspondiente, lo cual representa un hito significativo en el proceso de arrendamiento. El contrato de arrendamiento formal (lease) se encuentra en preparación y estará siendo enviado al inquilino esta misma semana para su revisión y firma. A continuación, un resumen de los términos principales acordados:

Arrendatario: Plus 91 Foundation, organización sin fines de lucro 501(c)(3)

Arrendador: Chapter Clinton, LLC

Plazo: 10 años

Posesión: 1 de abril de 2026

Abatimiento: Primeros 4 meses de renta exentos (meses 1–4)

Inicio de renta: Mes 5

Depósito de seguridad: 4 meses de renta

Good Guy Guarantee: 180 días de aviso previo, no antes del Año 5

Trabajo del arrendador: HVAC, pulido y sellado de pisos, sistema de seguridad contra incendios

Trabajo del arrendatario: Iluminación, cocina residencial, mejoras al baño



CHAPTER

REAL ESTATE

La siguiente tabla detalla el escalamiento de renta acordado durante la vigencia del contrato:

Año de Renta	Período	Renta Mensual	Renta Anual
Meses 1–4	Abatimiento	\$0	\$0
Año 1	Meses 5–12	\$8,000	\$64,000*
Año 2	Meses 13–24	\$9,000	\$108,000
Año 3	Meses 25–36	\$11,000	\$132,000
Año 4	Meses 37–48	\$11,330	\$135,960
Año 5	Meses 49–60	\$11,670	\$140,040
Año 6	Meses 61–72	\$12,020	\$144,240
Año 7	Meses 73–84	\$12,381	\$148,572
Año 8	Meses 85–96	\$12,752	\$153,024
Año 9	Meses 97–108	\$13,135	\$157,620
Año 10	Meses 109–120	\$13,529	\$162,348

* La renta del Año 1 corresponde a los meses 5–12 (8 meses efectivos tras el período de abatimiento). A partir del Año 4, la renta se incrementa 3% anual acumulativo.

IV. Por Qué Nos Convence Este Inquilino

Más allá de la propuesta cultural y creativa, son tres los factores que nos convencen de la solidez de este inquilino desde la perspectiva del inversionista:

1. Trayectoria empresarial comprobada. Los co-fundadores de Plus 91 Foundation no son simplemente emprendedores culturales — son individuos que han construido y dirigido instituciones de larga trayectoria: una galería de arte durante casi dos décadas, una empresa de dispositivos médicos cotizada en el mercado público, y organizaciones académicas de primer nivel. Esta combinación de rigor empresarial y visión cultural nos genera alta confianza en su capacidad de operar de manera responsable y sostenida.

2. Solidez crediticia y de liquidez. La estructura 501(c)(3) de Plus 91 Foundation, combinada con la participación activa del Dr. Bose en el consejo de Penumbra, Inc. — empresa pública con capitalización bursátil significativa — nos indica acceso a fuentes de financiamiento diversificadas y la capacidad de respaldar los compromisos del arrendamiento. El depósito de seguridad equivalente a 4 meses de renta refuerza esta confianza.

3. Entorno de tasas favorable para el proyecto. La tasa SOFR (Secured Overnight Financing Rate) ha seguido una tendencia a la baja a lo largo de los últimos meses, lo que tiene un impacto positivo en los costos de financiamiento asociados al proyecto. A medida que el costo del capital se reduce, la

CHAPTER

REAL ESTATE

viabilidad operativa para el inquilino también se fortalece. Adicionalmente, una vez formalizado el contrato de arrendamiento el proyecto estará en posición de apalancar el inmueble como activo generador de renta, abriendo la posibilidad de acceder a recursos de liquidez adicionales. Seguiremos monitoreando esta tendencia de cerca.

En suma, Plus 91 Foundation / Stylus representa exactamente el tipo de inquilino que buscamos para un espacio como 14 Clinton St.: uno que aporte valor cultural y de marca al vecindario, que cuente con un respaldo financiero sólido, y que tenga un horizonte de largo plazo bien establecido.

Quedamos a tu disposición para cualquier duda o comentario adicional. Próximamente les compartiremos una actualización en cuanto el arrendamiento haya sido firmado.

Atentamente,



Enrique Manzanilla
CEO
Chapter Real Estate

