

EBN INMOBILIARIO USA III, FIL

La información esta basada en la situación del fondo actualizada a 28/3/2024.

POLÍTICA DE INVERSIÓN

El objetivo del FIL es obtener una revalorización del capital asumiendo un riesgo acorde a los activos en los que se invierte, invirtiéndose prácticamente el 100% de la exposición total en sociedades que revistan la forma jurídica de LLC (Limited Liability Companies) constituidas bajo las leyes de EEUU, que principalmente conceden préstamos a promotores para la construcción de proyectos inmobiliarios en ciudades importantes de EEUU. Residualmente, las LLC invertirán en el capital de las sociedades constituidas para promover tales proyectos. Cada LLC se constituirá para una única inversión. El compartimento no invertirá ni concederá directamente préstamos.

DATOS DEL FONDO

Categoría	FIL, Fondo de Inversión Libre. Global	Comisiones	
Gestora	EBN Capital S.G.I.I.C., S.A.	Gestión, \$ Clase A	1,50%
Fecha de registro	25 de noviembre de 2022	Gestión, \$ Clase B	1,25%
Divisa	USD/EUR	Gestión, € Clase A	1,50%
Ticker Bloomberg, por clase	EBNINMJ SM Equity (\$ Clase A);EBNINFG SM Equity (\$ Clase B); EBNMLOA SM Equity (€ Clase A);EBNIMSD SM Equity (€ Clase B); EBIMUSC SM Equity (€ Clase C)	Gestión, € Clase B	1,25%
ISIN, por clase	ES0125490104 (\$ Clase A); ES0125490112 (\$ Clase B); ES0125490062 (€ Clase A); ES0125490070 (€ Clase B); ES0125490088 (€ Clase C)	Gestión, € Clase C	1,00%
Inversión mínima, por clase	\$150.000 (\$ Clase A), 150.000€ (€ Clase A), 1.000.000€ (€ Clase B)	Depósito	0,10%
Valor liquidativo	Semanal	Suscripción	0% - 0,27% (*)
Patrimonio \$	6.784.142	TER \$ Clase A	1,66%
Patrimonio €	4.058.171	TER \$ Clase B	1,41%
Capital Comprometido	\$14,691.849,71 / 6.300.000 € [\$45,69% / 63%€ Desembolsado]	TER € Clase A	1,80%
Tipo de distribución	Reembolso de participaciones	TER € Clase B	1,55%
		TER € Clase C	1,30%

(*) Comisión suscripción aplicada: 0,09% para suscripciones hasta 30/06/2023, 0,18% para suscripciones realizadas entre el 01/07/2023 y el 30/09/2023 (ambas inclusive) y de un 0,27% para suscripciones realizadas entre el 01/10/2023 y el 22/12/2023 (ambas inclusive).

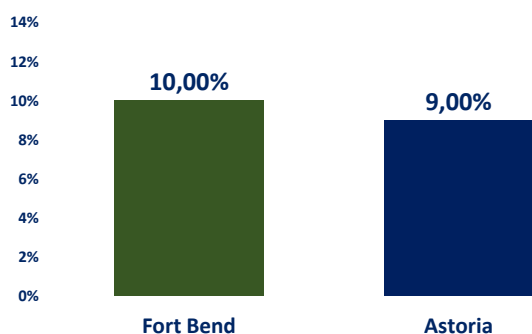
RENTABILIDADES

	\$ CLASE A	\$ CLASE B	€ CLASE A	€ CLASE B	€ CLASE C
Últimos 3 meses	1,76%	1,83%	1,38%	1,45%	1,51%
Desde lanzamiento	5,00%	5,26%	3,27%	3,53%	3,78%

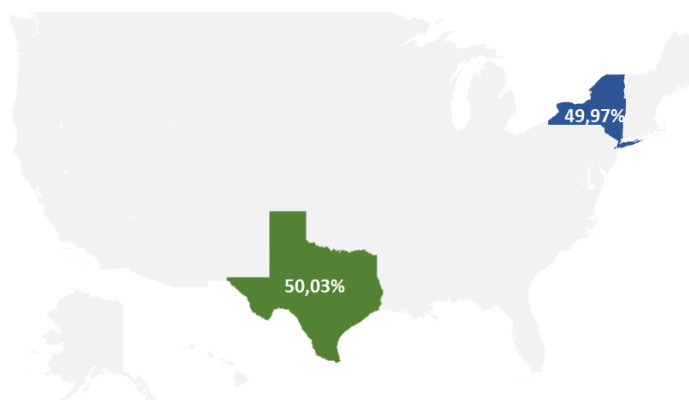
Evolución del Valor Liquidativo

	\$ CLASE A	\$ CLASE B	€ CLASE A	€ CLASE B	€ CLASE C
marzo-23	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
diciembre-23	103,18	103,37	101,86	102,05	102,24
marzo-24	105,00	105,26	103,27	103,53	103,78

Cupón Anual de las Inversiones



Distribución geográfica de las Inversiones USA



Durante el primer trimestre del 2024 el valor liquidativo del compartimento NY USD, el fondo master que compra las participaciones en los préstamos inmobiliarios, ha experimentado una apreciación trimestral del 1,8% (clase A 105 +1,76% ; clase B 105,26 +1,83%). Por otro lado, el valor liquidativo del compartimento NY EUR, el fondo *feeder* que invierte en el compartimento NY USD y cubre el riesgo de tipo de cambio EUR/USD del principal invertido, se ha apreciado un 1,45% aproximadamente (clase A 103,27 +1,38%; clase B 103,52 +1,45%; clase C 103,78 +1,51%).

El fondo todavía se encuentra en la fase inicial de construcción de cartera. La inversión en el préstamo de la **calle Astoria en Queens, NY** a principios de año ha permitido una mejora de rentabilidad trimestral, si bien parcialmente frenada por la cancelación anticipada del préstamo en **Tonelle, Nueva Jersey**, en el mes de marzo. En todo caso, el fondo continúa con sus distribuciones de caja trimestrales a los partícipes, a través de devoluciones de participaciones: el compartimento máster en USD pagará un 1,5% del capital desembolsado, usando como referencia el valor liquidativo del 28 de marzo, mientras que el *feeder* en EUR pagará un 1%, usando como referencia el valor liquidativo del 19 de abril. Dichas remuneraciones trimestrales irán en aumento según se vayan realizando nuevas inversiones y el fondo alcance las rentabilidades objetivo (10% en USD, 8% en EUR).

Tal y como anticipábamos en el informe trimestral previo, hemos llevado a cabo una inversión en el préstamo a una nueva fase del proyecto de la **calle Astoria en Queens, NY**. Se trata de la refinanciación de un proyecto que conocemos bien porque participamos en él a través del fondo II. Con el nuevo capital invertido en el proyecto y la cimentación del edificio concluida, ya sólo queda la fase más sencilla del mismo, su construcción vertical, para rematarlo y comercializarlo. Participamos en un préstamo hipotecario con un LTV (70% aprox) y plazos (12 meses más dos extensiones de 6 meses a discreción del prestatario) razonables y una rentabilidad atractiva (9%), en la fase de menor riesgo de ejecución del proyecto y con un socio de confianza a cargo de dicha ejecución.

Tras un 2023 realmente muy complicado para el sector inmobiliario americano en general, 2024 comienza con un tono marginalmente más positivo pero muy pendiente de la FED. La fecha de comienzo de las bajadas de tipos y la velocidad de la bajada serán críticos para un sector inmobiliario necesitado de alivio financiero. Más allá de los problemas estructurales de los sectores de oficinas y comercial, el sector residencial, que cuenta con vientos de cola demográficos y de escasez de oferta, sigue teniendo que hacer frente a elevados tipos hipotecarios, si bien hemos dejado atrás los máximos del 7% en 2023, y costes de financiación prohibitivos a promotores.

Con ello en mente, en el primer trimestre de 2024 hemos analizado más oportunidades de inversión provenientes de reestructuraciones de proyectos existentes con dificultades financieras que de nuevos proyectos de inversión. Creemos que en la primera parte del año las mejores oportunidades de inversión surgirán en la de refinanciación de proyectos existentes, con LTVs bajos y rentabilidades altas, que podrían llegar a ser la mejor añadida de esta década para invertir en renta fija privada inmobiliaria americana. En paralelo, según vaya cambiando el paso la FED y comience el ciclo de bajadas de tipos, empezarán a surgir nuevos proyectos residenciales que puedan asumir un coste de financiación (bancaria, agencias o privada) menos oneroso.

Ambas estrategias, reestructuración de proyectos fallidos y lanzamiento de nuevos proyectos, son la base de nuestra estrategia de financiación inmobiliaria en el mercado residencial americano en 2024. De esta manera, esperamos poder ofrecer a nuestros partícipes, en las dos versiones en USD y EUR cubierto, nuestra habitual sólida colateralización del principal invertido y las mejores rentabilidades de la estrategia hasta la fecha, dando lugar a un excelente binomio rentabilidad/riesgo.