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
Gestora	EBN Capital S.G.I.I.C., S.A.
Fecha de registro	25 de noviembre de 2022
Divisa	USD/EUR
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)
ISIN, por clase	ES0125490104 ($ Clase A); ES0125490112 ($ Clase B); ES0125490062 (€ Clase A); ES0125490070 (€ Clase B); ES0125490088 (€ Clase C)
Inversión mínima, por clase	$150.000 ($ Clase A), 150.000€ (€ Clase A), 1.000.000€ (€ Clase B)
Valor liquidativo	Semanal
Patrimonio **$**	6.784.142
Patrimonio **€**	4.058.171
Capital Comprometido	$14,691.849,71 / 6.300.000 € [$58,73% / 73,81%€ Desembolsado]
Tipo de distribución	Reembolso de participaciones

Comisiones	
Gestión, $ Clase A	1,50%
Gestión, $ Clase B	1,25%
Gestión, € Clase A	1,50%
Gestión, € Clase B	1,25%
Gestión, € Clase C	1,00%
Depósito	0,10%
Suscripción	0% - 0,27% (*)
TER $ Clase A	1,66%
TER $ Clase B	1,41%
TER € Clase A	1,80%
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).

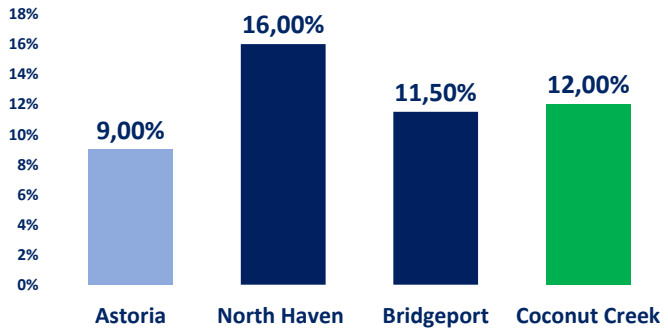
RENTABILIDADES

	$ CLASE A	$ CLASE B	€ CLASE A	€ CLASE B	€ CLASE C
Últimos 3 meses	2,59%	2,65%	1,93%	1,99%	2,05%
Desde lanzamiento	15,93%	16,51%	11,34%	11,89%	12,45%

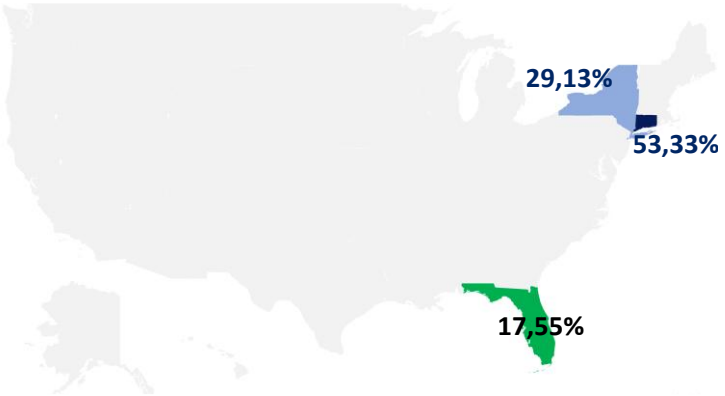
Evolución del Valor Liquidativo

	$ 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
diciembre-24	113,00	113,49	109,23	109,70	110,19
marzo-25	115,93	116,51	111,34	111,89	112,45

Cupón Anual de las Inversiones



Distribución geográfica de las Inversiones USA



Durante el primer trimestre del 2025 el valor liquidativo del compartimento NY USD, el fondo *master* que compra las participaciones en los préstamos inmobiliarios, ha experimentado una apreciación trimestral del 2,6% (clase A 115,93 +2,59%; clase B 116,51 +2,65%). 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 2% aproximadamente (clase A 111,34 +1,93%; clase B 111,89 +1,99%; clase C 112,45 +2,05%).

En lo que respecta a las distribuciones de caja trimestrales a los partícipes, a través de devoluciones de participaciones, reintegramos el 2,5% del capital desembolsado en el compartimento master en USD, mientras que el *feeder* en EUR pagará un 2%, usando como referencia el valor liquidativo del 28 de marzo (USD) y 4 de abril (EUR) respectivamente.

Los cuatro proyectos a los que tenemos prestado dinero actualmente: **Astoria en NY**, **North Haven en CT**, **Coconut Creek en FL** y **Bridgeport en CT,** avanzan a buen ritmo y según el calendario de ejecución previsto. Seguimos trabajando en el análisis de nuevas oportunidades de inversión.

El comienzo de 2025 confirma nuestro escenario central de moderadas bajadas de tipos por parte de la FED, o al menos estables a falta de ver las posibles consecuencias inflacionistas de la política arancelaria del nuevo gobierno. Esto debería ayudar a reducir, aunque sea de manera marginal, los tipos hipotecarios y abaratar la financiación de nuevos proyectos. Hemos observado un incremento significativo en proyectos de reconversión de oficinas en residencial, una tendencia lógica, tanto por la pronunciada caída de precios en oficinas, como por la escasez de oferta generalizada en el mercado residencial americano.

Somos de la opinión que estamos ante la mejor añada de esta década para invertir en renta fija privada inmobiliaria americana. Más allá de operaciones puntuales en algún segmento nicho de crecimiento estructural, como la realizada en *self-storage* , nuestro foco sigue estando en el mercado residencial, incluyendo reconversiones desde oficinas. El período de inversión del fondo concluye en noviembre del presente año, y la frecuencia y tamaño de las potenciales llamadas de capital por el resto de los compromisos pendientes de desembolsar dependerá de la ejecución de las operaciones actualmente en estudio y de las posibles cancelaciones anticipadas de los préstamos en cartera. 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 (11% en USD y 9% en EUR), dando lugar a un excelente binomio rentabilidad-riesgo.