

EBN INMOBILIARIO USA III, FIL

La información esta basada en la situación del fondo actualizada a 31/12/2024.

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 \$	8.590.818	TER \$ Clase A	1,66%
Patrimonio €	4.785.336	TER \$ Clase B	1,41%
Capital Comprometido	\$14,691.849,71 / 6.300.000 € [\$58,73% / 73,81% 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).

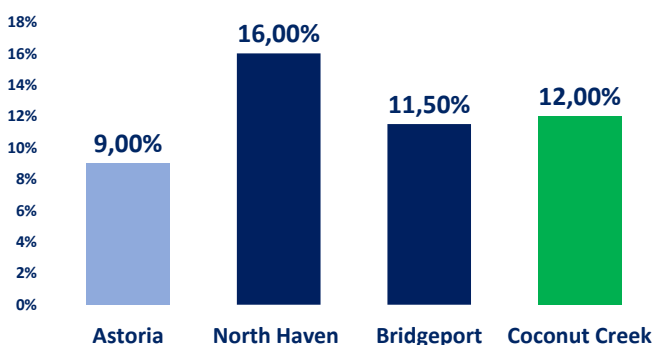
RENTABILIDADES

	\$ CLASE A	\$ CLASE B	€ CLASE A	€ CLASE B	€ CLASE C
Últimos 3 meses	2,67%	2,73%	1,97%	2,04%	2,10%
Desde lanzamiento	13,00%	13,49%	9,23%	9,70%	10,19%

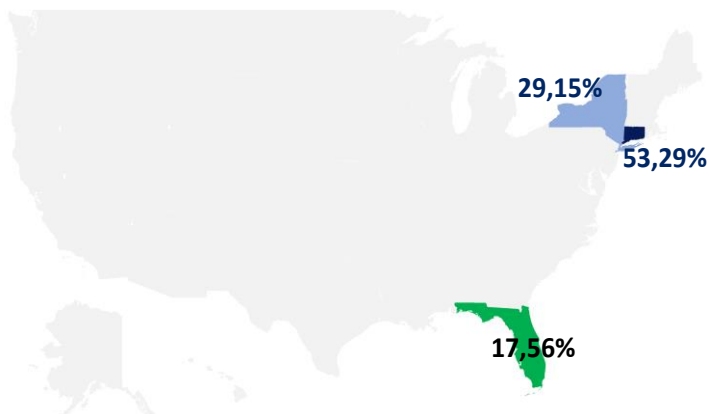
Evolución del Valor Liquidativo

	\$ 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
junio-24	107,47	107,81	105,25	105,58	105,91
septiembre-24	110,06	110,48	107,11	107,51	107,92
diciembre-24	113,00	113,49	109,23	109,70	110,19

Cupón Anual de las Inversiones



Distribución geográfica de las Inversiones USA



Durante el cuarto 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 2,7% (clase A 113 +2,67%; clase B 113,49 +2,73%). 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 2,04% aproximadamente (clase A 109,23 +1,97%; clase B 109,7 +2,04%; clase C 110,19 +2,10%).

En lo que respecta a las distribuciones de caja trimestrales a los partícipes, a través de devoluciones de participaciones, volvemos a recuperar los niveles del 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 27 de diciembre (USD) y 3 de enero (EUR) respectivamente.

Durante este trimestre hemos llevado a cabo dos nuevas inversiones: la anticipada en *self-storage* en **Coconut Creek, Florida** y un interesante secundario en un préstamo a un proyecto residencial en **Bridgeport, Connecticut**. Por otro lado, los otros dos proyectos a los que tenemos prestado dinero actualmente, **Astoria en NY** y **North Haven en CT**, avanzan a buen ritmo y según el calendario de ejecución previsto. De hecho, existe una posibilidad elevada de cancelación anticipada en este último préstamo durante el primer trimestre de 2025.

- **Coconut Creek, Florida:** es un préstamo a un proyecto de *self-storage* con un 12% de interés anual, plazo de 24 meses extensibles por 1 año y LTV muy conservador del 52%. Es nuestro primer préstamo en un interesante subsector de fuerte demanda estructural.

- **Bridgeport, Connecticut:** hemos tenido la oportunidad, a través de uno de nuestros socios locales de referencia, de participar en un secundario de un préstamo a un proyecto de conversión de un edificio de oficinas en uso residencial. Al préstamo apenas le quedan 6 meses de vida, pero hemos invertido porque es una primera hipoteca de LTV 55%, con la remodelación del inmueble muy avanzada y, en consecuencia, bajísimo riesgo de ejecución y una rentabilidad anual del 11,5%.

De cara al 2025 mantenemos nuestro escenario central de moderadas bajadas de tipos por parte de la FED. Esto debería ayudar a reducir, aunque sea de manera marginal, los tipos hipotecarios y abaratar la financiación de nuevos proyectos. Si a esto unimos la entrada de una Administración más inclinada a la liberalización del mercado inmobiliario a partir del 20 de enero, debería dar como resultado un mercado inmobiliario más dinámico, tanto por el lado de la demanda como de la oferta.

Seguimos siendo 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. Dicha estrategia sigue enfocada en la refinanciación de proyectos fallidos por el endurecimiento de la financiación en los últimos años, así como el lanzamiento de nuevos proyectos a medida que mejoran las condiciones crediticias. 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.