



**Colocación privada
Oferta de acciones**

FEBRERO 2024

ING

53637H

Secretary of the Treasury

QUIENES SOMOS

Genesis General Partnership una entidad estructuradora registrada en el Estado de Michigan que tiene un General Partner que es una empresa profesional de bienes raíces proveedora de edificios alquilados y administrados al Gobierno de los Estados Unidos desde 1994.

El Partnership utiliza una Corporacion C también inscrita en el Estado de Michigan que adquiere los edificios arrendados al Gobierno Americano.

Es un fondo diseñado para utilizar los beneficios fiscales para Fondos de Pension Extranjeros (exoneracion de impuesto de renta) y los beneficios en Costa Rica de rentas extraterritoriales pasivas.

Este Fondo esta registrado con el SEC (Securities and Exchange Commision) de los Estados Unidos y listado en las bases de datos de Bloomberg para que los inversionistas puedan monitorear el estado de sus inversiones.

LEASE NO. GS-07P-LTX01049 BUILDING NO. TX2626

Global Lease
GSA TEMPLATE L100 (10/2022)

A. This Lease is made and entered into between

Pasadena SSA, LLC

(Lessor), whose principal place of business is 8100 Macomb Street, Grosse Ile, MI 48138-1574, and whose interest in the Property described herein is that of Fee Owner, and

The United States of America

(Government), acting by and through the designated representative of the General Services Administration (GSA), upon the terms and conditions set forth herein.

B. Witnesseth: The parties hereto, for the consideration hereinafter mentioned, covenant and agree as follows:

Lessor hereby leases to the Government the Premises described herein, being all or a portion of the Property located at

**3300 Watters Road
Pasadena, TX 77504-2013**

and more fully described in Section 1 and Exhibit A, together with rights to the use of parking and other areas as set forth herein, to be used for such purposes as determined by GSA.

C. **LEASE TERM**

To Have and To Hold the said Premises with its appurtenances for the term beginning on September 4, 2023 and continuing through September 3, 2033 subject to termination and renewal rights as may be hereinafter set forth.

In Witness Whereof, the parties to this Lease evidence their agreement to all terms and conditions set forth herein by their signatures below, to be effective as of the date of delivery of the fully executed Lease to the Lessor.

FOR THE LESSOR:

DocuSigned by:

Gregory S. Barton

2E80B41FD0C24D4...
Name: Gregory S. Barton

Title: President

Entity: Pasadena SSA, LLC

Date: 1/18/2023

FOR THE GOVERNMENT:

DocuSigned by:

Michael Sianan

146605399C6D4D3...
Name: Michael Sianan

Title: Lease Contracting Officer

General Services Administration, Public Buildings Service Date:

2/13/2023

WITNESSED FOR THE LESSOR BY:

DocuSigned by:

Matt Livernois

6E88BFC7E8C54C0...
Name: Matt Livernois

Title: Witness

Date: 1/23/2023

The information collection requirements contained in this Solicitation/Contract, that are not required by regulation, have been approved by the Office of Management and Budget pursuant to the Paperwork Reduction Act and assigned the OMB Control No. 3090-0163.

LEGISLACION IMPORTANTE FONDOS DE PENSIONES

- Ley No. 7523: Regimen Privado de Pensiones Complementarias y Reformas de la Ley Reguladora del Mercado de Instrumentos Financieros y del Código de Comercio.
- Artículo 17: Para los fondos que invierten en inversiones privadas (Private Equity), sus participaciones deben ser adquiridas con firmas estructuradoras (General Partner) con al menos diez años de experiencia en el mercado internacional y que tengan un record de empresas adquiridas exitosamente.
- Ley Impuesto sobre la Renta No. 7092: y su reforma mediante Ley No. 10.381. Rentas Extraterritoriales Pasivas están exentas del Impuesto sobre la Renta.
- Los Fondos de Pensiones Extranjeros en Estados Unidos están exentos de Impuesto de la Renta con la resolución final del IRS No. 9971 Article 897(I).



Securities and
Exchange
Commission

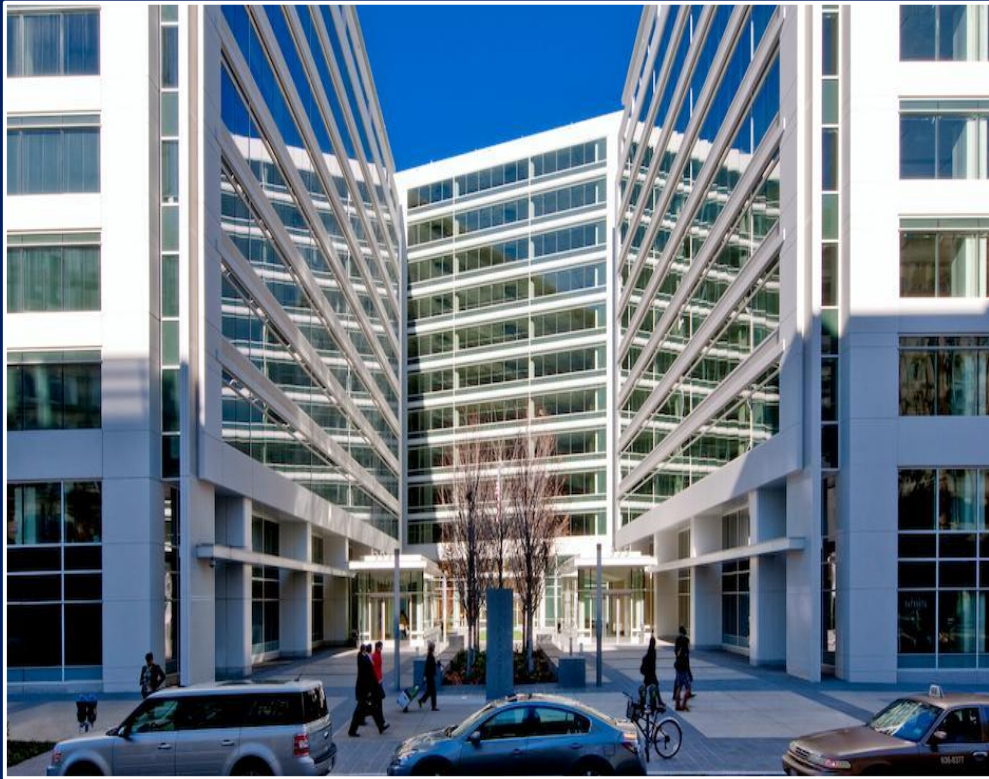
- Emisión de acciones por US \$50 millones.
- Inversión mínima US \$250,000.
- Registrado en el SEC.
(U.S. Securities and Exchange Commission) file No: 021-488182.
- Registrado en el ISIN file No: US37187K1025.
- Rendimientos esperados promedio en US\$: 6.0% - 6.5%





**Inversores y socios de
Genesis desde 1994**





EXPERIENCIA EN EL SECTOR INMOBILIARIO FEDERAL

Los directores de Genesis Partnership Fund tienen más de 80 años de experiencia colectiva en el sector inmobiliario (arrendamiento y administración) con el Gobierno Federal de los Estados Unidos, centrados durante los últimos 30 años en propiedades de oficinas para instituciones federales de los Estados Unidos.

Desde 2015, Genesis administra para el Fondo de Pensiones de Médicos más grande de Alemania - AVWL (\$14 Billion AUM) una sede de la oficina gubernamental de 100,000 m2 en Washington DC.



Genesis ha invertido y gestionado más de 1.5 billones de dólares en activos gubernamentales en todo Estados Unidos.

NUESTRA FILOSOFÍA DE INVERSION

El Genesis Partnership Fund identifica los contratos de arrendamiento a largo plazo existentes; para el único inquilino que es el Gobierno Federal de los Estados Unidos; Obtención de rentabilidades atractivas (consistentes y predecibles) para los inversores a través de Arrendamientos a Plazo Fijo No Cancelables.

ADQUISICIÓN DE EDIFICIOS PARA ARRENDAMIENTO AL GOBIERNO FEDERAL DE LOS ESTADOS UNIDOS

Cada activo del Gobierno se mantiene en una "LLC" separada que es propiedad al 100% de los accionistas de Genesis Partnership Fund.





BENEFICIOS DE LA INVERSIÓN

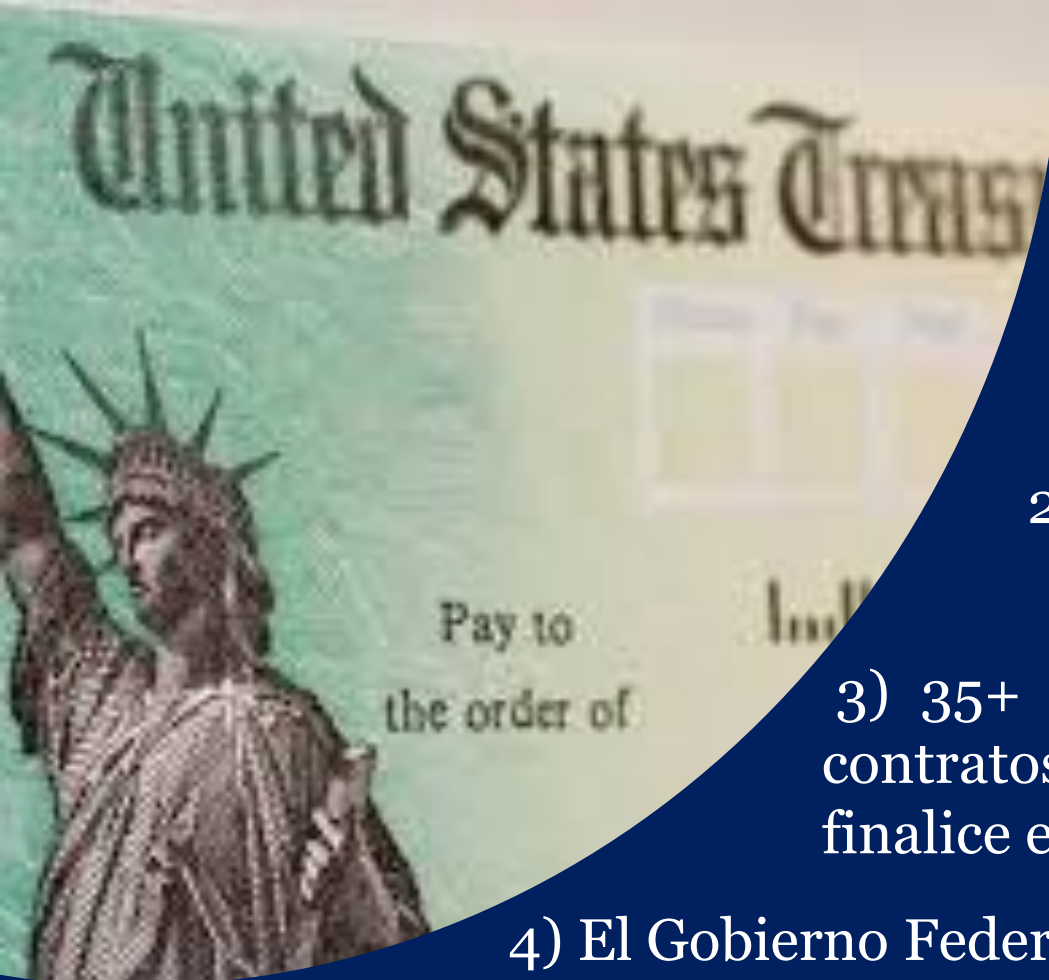
1) Propiedades con Contratos de Arrendamiento a Largo Plazo adquiridas en todo el territorio de los EE. UU. con el Gobierno Federal de los EE. UU. como único inquilino.

2) Ingreso seguro y predecible: Las inversiones, están respaldadas por alquileres con contrato de largo plazo al Gobierno de los Estados Unidos. Los contratos de alquiler son por el término completo del mismo.

3) El Índice de Precios al Consumidor en USA también se aplica al Flujo de Ingresos.

4) Alta probabilidad de renovación de los Contratos de Arrendamiento potenciada por inversiones estratégicas en instalaciones pagadas por el Gobierno de los Estados Unidos.

5) Mercado Creciente. Hay un flujo permanente de propiedades y requerimientos de alquiler al Gobierno en todo Estados Unidos.



BENEFICIOS US GOVERNMENT LEASES

- 1) Contratos de arrendamiento a largo plazo de 10 a 30 años. Los gastos operativos se ajustan a la inflación.
- 2) Vacantes muy bajas – 100% Tasas de ocupación.
- 3) 35+ años de estancia media en el mismo edificio. Los contratos de alquiler no se pueden cancelar antes de que finalice el plazo del arrendamiento.
- 4) El Gobierno Federal invierte una gran cantidad de fondos en las instalaciones a través de mejoras para los inquilinos y mejoras de seguridad.
- 5) Los edificios federales tienen misiones estratégicas. Las normas ambientales y de seguridad son muy altas.
- 6) Alternativa a una emisión de U.S. T-Bonds. Los alquileres son respaldados con todo el crédito y la fe del Gobierno de los Estados Unidos.



HORIZONTE DE INVERSION

Los rendimientos de la inversión están respaldados por contratos de arrendamiento a largo plazo con el respaldo y el crédito total del gobierno federal de los EE. UU.

La misión del Fondo Génesis es la preservación del capital con ingresos trimestrales actuales y apreciación del capital.

VA



U.S. Department
of Veterans Affairs

Fred M. Vinson
Secretary of the Treasury

SEGURIDAD INMUEBLES

- Escritura de la propiedad registrada con el Estado.
- Seguro de propiedad (Title Insurance)
Seguro de propiedad y título de propiedad.
- El seguro de propiedad cubre tanto el reemplazo parcial o total del edificio como la continuación del alquiler durante la reconstrucción.

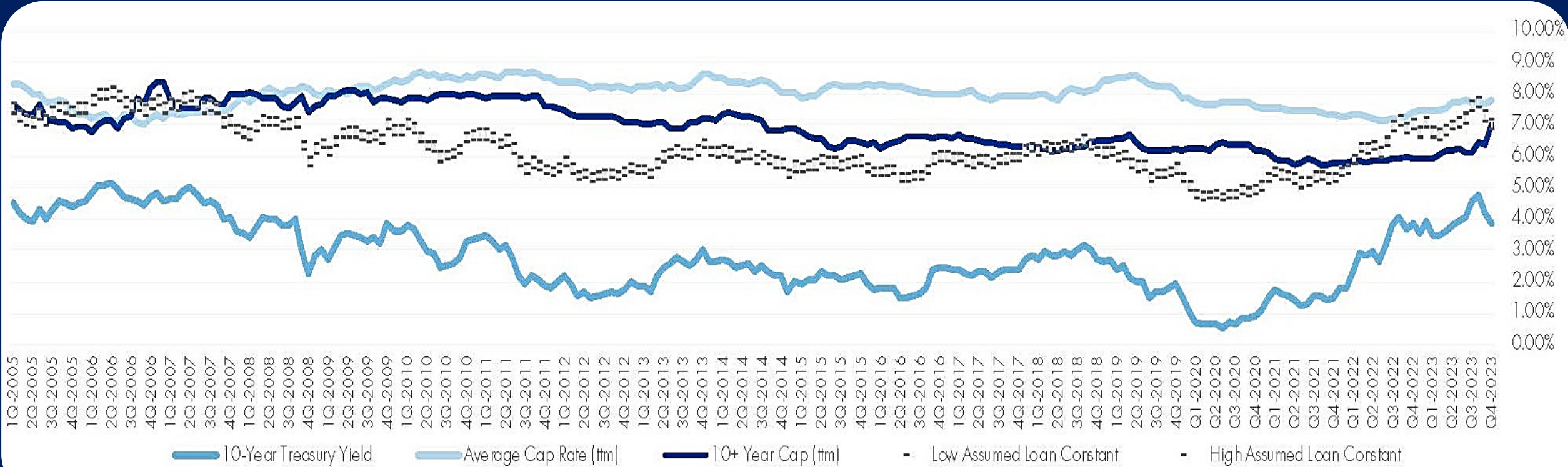


**Fidelity
National
Title®**





ALGUNAS CIFRAS RELEVANTES

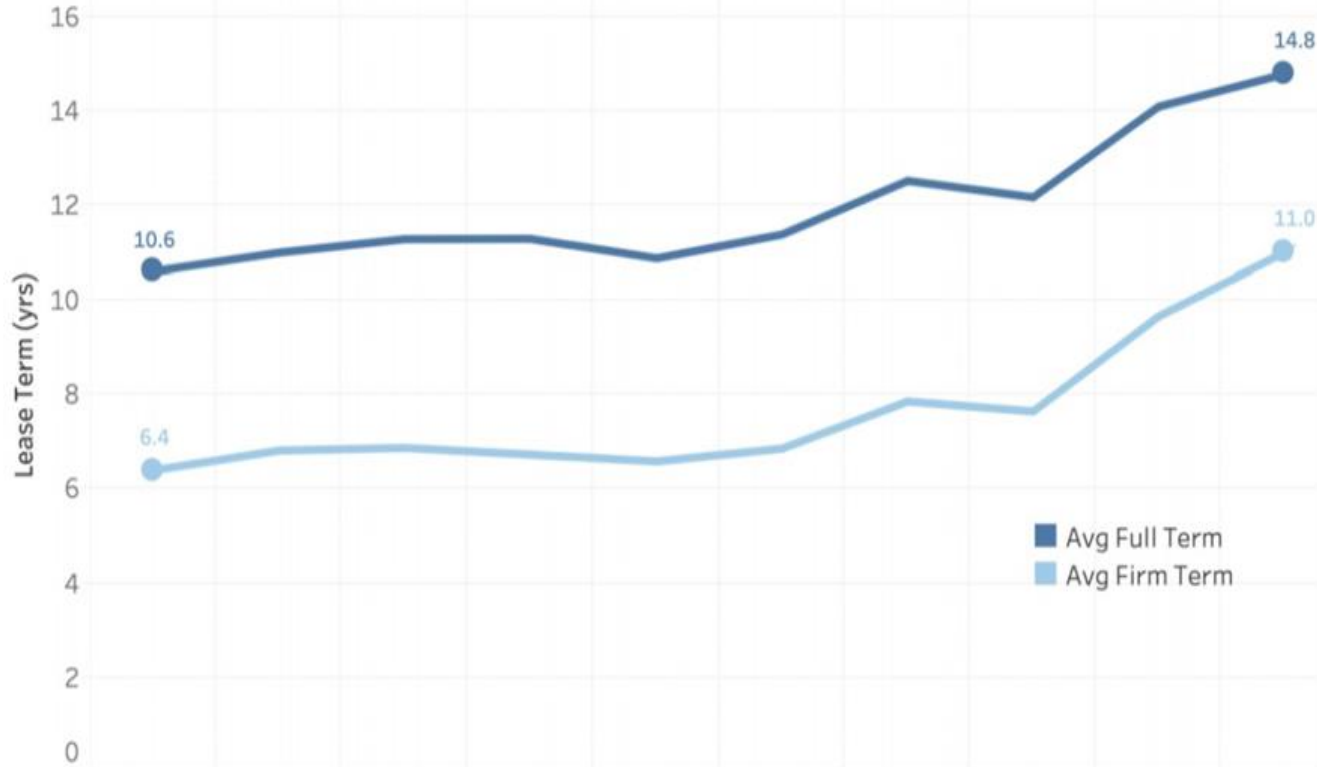


U.S. GOVERNMENT FEDERAL PROPERTIES vs 10 YEAR U.S. TREASURY BOND

- The dark blue line reflects cap rates typical of the Genesis Fund Corporation investment which is 100% leased to the U.S. Federal Government and which have 8+ years remaining of lease term.
- The light blue line represents the U.S. 10 Year Treasury Bond.
- Though the two asset classes have different liquidity characteristics, both are backed by the U.S. Federal Government. The yield spread between the 10-Year U.S. Treasury and 10-Year Leases range from 230 basis points to 520 over the past decade.

Lease Terms Are Getting Longer

Lease Terms as Requested in Pre-Solicitation Notices
Average Total and Firm Lease Term (Years) by Posting Date



LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO CON LA GSA ESTÁN AUMENTANDO EN TÉRMINOS DE ARRENDAMIENTO

La duración media de los contratos de arrendamiento ha aumentado en 4,2 años.

Esta tendencia, que se ve claramente en el gráfico, representa alrededor de 820.000 m2 y demuestra la vanguardia de una tendencia en desarrollo que Genesis Fund Corporation capitalizará creando más valor a través del proceso de renovación del arrendamiento.

Uno de los resultados indirectos positivos de los esfuerzos federales de reducción de costos es que han guiado al gobierno a participar en arrendamientos a largo plazo.

GENESIS FINANCIAL GROUP GENERAL PARTNER

- Empresa de Servicios Inmobiliarios de Servicio Completo, dedicada a la Consultoría, Desarrollo y Administración de Propiedades del Gobierno Federal de los Estados Unidos.
- Actualmente, Genesis Financial Group administra más de 48 propiedades del Gobierno Federal de los EE. UU. ubicadas en 19 estados y que cubren un área de más de 250,000 m2.





PRINCIPALES ACTIVIDADES DE GENESIS FINANCIAL GROUP GENERAL PARTNER

- Identificación de zonas de alta plusvalía en EEUU.
 - Monitoreo y análisis de los procesos de arrendamiento de la Administración Pública de EEUU.
 - Identificación y contacto con desarrolladores de bienes inmobiliarios.
-
- Búsqueda de alternativas de financiamiento para la compra de inmuebles.
 - Compra, arrendamiento y administración de los inmuebles.
 - Identificación de potenciales compradores de las propiedades para ejecutar una estrategia de salida.

**Agencias del
Gobierno Federal
de los Estados
Unidos que serán
los generadores de
flujo de efectivo de
Genesis Fund
Corporation**

