

# EBN INMOBILIARIO NY, FIL.

INFORME PRIMER SEMESTRE 2018

## **EBN Inmobiliario NY, FIL**

Registro CNMV: 61

### **Informe Trimestral del Primer Semestre 2018**

El presente informe, junto con los últimos informes periódicos, se encuentran disponibles por medios telemáticos en <http://www.ebncapital.com/ebn-inmobiliario-ny-fil/>.

La Entidad Gestora atenderá las consultas de los clientes, relacionadas con las IIC gestionadas en:

Gestora: EBN Capital SGIIC, SA  
Grupo Gestora: EBN  
Dirección: Paseo de Recoletos 29, Madrid (28004)  
Correo electrónico: [participes@ebncapital.com](mailto:participes@ebncapital.com)

Depositario: Santander Securities Services  
Grupo Depositario: Santander  
Rating Depositario: A3

Auditor: KPMG Auditores, SL

Asimismo cuenta con un departamento o servicio de atención al cliente encargado de resolver las quejas y reclamaciones. La CNMV también pone a su disposición la Oficina de Atención al Inversor (902 149 200, e-mail: [inversores@cnmv.es](mailto:inversores@cnmv.es)).

## INFORMACIÓN DEL FONDO

Fecha de Registro: 30/06/2017

### 1. Política de inversión y divisa de denominación

Información del Fondo.

Tipo de fondo:	Fondo de Inversión Libre		
Vocación inversora:	Global	Perfil de riesgo:	Alto
Recuencia valor liquidativo:	Trimestral	Divisa de denominación:	USD
Valores liquidativos estimados:	No	Reparto de dividendos:	No

Descripción General.

Política de inversión: La estrategia del Fondo consiste en invertir en tramos de financiación privada de proyectos inmobiliarios singulares en el área metropolitana de Nueva York, USA, con el objetivo de obtener una rentabilidad media anual, no garantizada, del 10% del capital invertido.

El FIL no hace uso de instrumentos derivados, ni directa ni indirectamente.

Duración del fondo: 4 años prorrogables a 5, sin posibilidad de reembolsos voluntarios.

El fondo repartirá un 3% semestral mediante el reembolso obligatorio de participaciones a partir del 31 de diciembre de 2.017.

### 2. Datos económicos

#### 2.1. Datos generales.

CLASE	Número participaciones	Número participes	Divisa	Beneficio bruto distribuido	Inversión mínima	Patrimonio (en miles)			
						Final periodo	dic-17	dic-16	dic-15
A	94.448	34	USD	0	150.000	10.106	8.686,00		
B			USD		5.000.000				

CLASE	Divisa	Valor liquidativo					Comisión depositaria		
		Fecha	Impor.	dic-17	dic-16	dic-15	% efect. Cobrado		Base de cálculo
							Periodo	Acumulada	
A	USD	30-06-18	107,00	103,11			0,05%	0,05%	Patrimonio
B	USD	30-06-18	100,00	100,00			0,00%	0,00%	Patrimonio

CLASE	Sist.de Imputac.	Comisión de Gestión							Base de cálculo
		% efectivamente cobrado							
		Periodo			Acumulada				
		s/patrim	s/result	total	s/patrim	s/result	Total		
A	al fondo	0,74%	0,12%	0,86%	0,74%	0,12%	0,86%	mixta	
B	al fondo	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	mixta	

## 2.2 Comportamiento.

### Clase A. Divisa USD

#### Rentabilidad (% sin anualizar)

Acumulado 2018	Anual			
Con último VL	Año 2017	Año 2016	Año 2015	Año 2014
3,77%	3,11%			

El último valor liquidativo es a fecha 30 de junio de 2018

Recuerde que rentabilidades pasadas no presuponen rentabilidades futuras. Sólo se informa si se ha mantenido una política de inversión homogénea en el período.

#### Medidas de riesgo (%)

	Acumulado 2018	Trimestral				Anual			
		Últ. Trim	Trim -1	Trim -2	Trim -3	2017	2016	2015	2014
Vola									
VaR <sub>hist</sub>									
VaR <sub>cond</sub>									

i) Vola. Volatilidad histórica: Indica el riesgo de un valor en un periodo, a mayor volatilidad mayor riesgo. A modo comparativo se ofrece la volatilidad de la Letra del Tesoro a 1 año o (del índice de referencia si existe en folleto). Sólo se informa de la volatilidad para los periodos con política de inversión homogénea.

ii) VaR<sub>hist</sub>. VaR histórico del valor liquidativo: Indica lo máximo que se puede perder, con un nivel de confianza del 99%, en el plazo de 1 mes, si se repitiese el comportamiento de la IIC de los últimos 5 años. El dato es a finales del periodo de referencia.

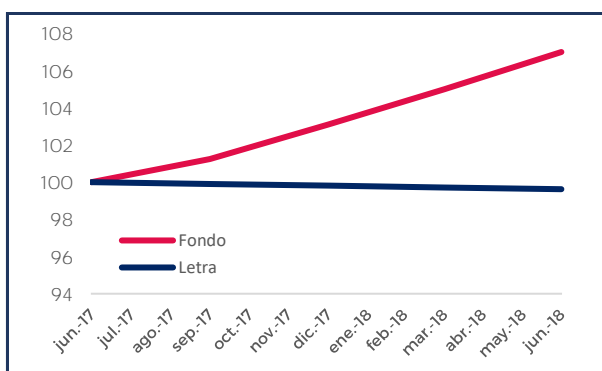
iii) VaR<sub>cond</sub>. VaR condicional del valor liquidativo: Indica la pérdida media esperada en el resto de los casos.

#### Gastos (% sobre patrimonio medio)

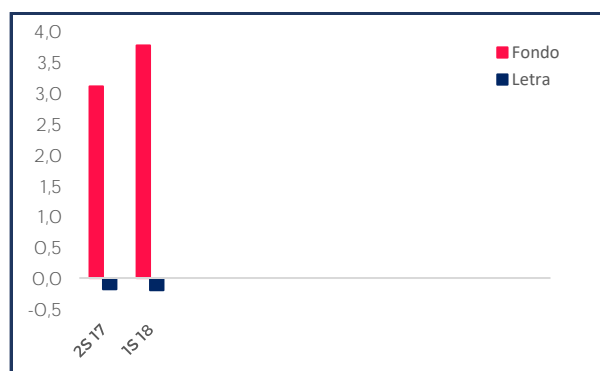
	Acumulado 2018	Anual			
		2017	2016	2015	2014
Ratio total de gastos	0,79%	1,73%			

iv) Incluye los gastos directos soportados en el periodo de referencia: comisión de gestión sobre patrimonio, comisión de depositario, auditoría, servicios bancarios (salvo gastos de financiación), y resto de gastos de gestión corriente, en términos de porcentaje sobre patrimonio medio del periodo. En el caso de fondos/compartimentos que invierten más de un 10% de su patrimonio en otras IIC se incluyen también los gastos soportados indirectamente, derivados de esas inversiones, que incluyen las comisiones de suscripción y de reembolso. Este ratio no incluye la comisión de gestión sobre resultados ni los costes de transacción por la compraventa de valores. En el caso de inversiones en IIC que no calculan su ratio de gastos, éste se ha estimado para incorporarlo en el ratio de gastos.

**Evolución del valor liquidativo últimos 5 años**



**Rentabilidad semestral de los últimos 5 años**



## 2.3 Distribución del patrimonio al cierre del período (en miles de USD).

Distribución del patrimonio	Fin periodo actual		Fin periodo anterior	
	Importe	% s/patrimonio	Importe	% s/patrimonio
(+) INVERSIONES FINANCIERAS	9.817	97,14%	7.302	0,00%
* Cartera interior	0	0,00%	0	0,00%
* Cartera exterior	9.817	97,14%	7.302	0,00%
* Intereses de cartera de inversión	0	0,00%	0	0,00%
* Inver. dudosas, morosas o en litigio	0	0,00%	0	0,00%
(+) LIQUIDEZ (TESORERÍA)	357	3,53%	1.434	100,00%
(±) RESTO	-67	-0,66%	-51	0,00%
TOTAL PATRIMONIO	10.106	100,00%	8.686	100,00%

Notas:

El periodo se refiere al trimestre o semestre, según sea el caso.

Las inversiones financieras se informan a valor estimado de realización.

## 2.4 Estado de variación patrimonial.

	% sobre patrimonio medio			% variación respecto fin periodo anterior
	Variación del período actual	Variación período anterior	Variación acumulada anual	
PATRIMONIO FIN PERIODO ANTERIOR (miles de EUR)	8.686	422	8.686	
± Suscripciones / reembolsos (neto)	10,28	123,05	11,02	0,00
± Beneficios brutos distribuidos	0,00	0,00	0,00	0,00
± Rendimientos netos	8,54	11,89	17,26	418,62
+ Rendimientos de gestión	1,14	2,42	1,52	-15,79
- Gastos repercutidos	4,29	6,80	5,22	6,27
- Comisión de gestión	0,39	1,05	0,82	3,87
- Gastos de financiación	0,00	0,00	0,00	0,00
- Otros gastos repercutidos	3,90	5,75	4,40	2,40
+ Ingresos	0,00	0,00	0,00	0,00
PATRIMONIO FIN PERIODO ACTUAL (miles de EUR)	9.743	8.686	10.106	

Nota: el periodo se refiere al trimestre o semestre, según sea el caso.

## 3. Inversiones financieras

A fecha de cierre del periodo de referencia el fondo tenía invertido el 97,14% de su patrimonio, en los activos objeto de su política de inversión.

## 4. Hechos relevantes

	SI	NO
a. Suspensión temporal de suscripciones/reembolsos		X
b. Reanudación de suscripciones/reembolsos		X
c. Reembolso de patrimonio significativo		X
d. Endeudamiento superior al 5% del patrimonio		X
e. Sustitución de la sociedad gestora		X
f. Sustitución de la entidad depositaria		X
g. Cambio de control de la sociedad gestora		X
h. Cambio en elementos esenciales del folleto informativo		X
i. Autorización del proceso de fusión		X
j. Otros hechos relevantes		X

## 5. Anexo explicativo de hechos relevantes

No se han producido hechos relevantes.

## 6. Operaciones vinculadas y otras informaciones

	SI	NO
a. Partícipes significativos en el patrimonio del fondo (porcentaje superior al 20%)		X
b. Modificaciones de escasa relevancia en el Reglamento		X
c. Gestora y depositario son del mismo grupo (según artículo 4 de la LMV)		X
d. Se han realizado operaciones de adquisición y venta de valores en los que el depositario ha actuado como vendedor o comprador, respectivamente		X
e. Se han adquirido valores o instrumentos financieros emitidos o avalados por alguna entidad del grupo de la gestora o depositario, o alguno de éstos ha actuado de colocador, asegurador, director o asesor o se han prestado valores a entidades vinculadas.		X
f. Se han adquirido valores o instrumentos financieros cuya contrapartida ha sido una entidad del grupo de la gestora o depositario u otra IIC gestionada por la misma gestora u otra gestora del grupo.	X	
g. Se han percibido ingresos por entidades del grupo de la gestora que tienen como origen comisiones o gastos satisfechos por la IIC.		X
h. Diferencias superiores al 10% entre valor liquidativo estimado y el definitivo a la misma fecha		X
i. Se ha ejercido el derecho de disposición sobre garantías otorgadas (sólo aplicable a FIL)		X
j. Otras informaciones u operaciones vinculadas		X

	Al final del periodo
k. % endeudamiento medio del periodo	0,00%
l. % patrimonio afectado por operaciones estructuradas de terceros en las que la IIC actúe como subyacente.	0,00%
m. % patrimonio vinculado a posiciones propias del personal de la sociedad gestora o de los promotores	40,86%

## 7. Anexo explicativo operaciones vinculadas y otras informaciones

f. La IIC ha realizado operaciones siendo contraparte una entidad del grupo por un efectivo en miles de dólares de 1.350 durante el primer trimestre y 1.023 durante el segundo trimestre.

m. El 40,86% del patrimonio del fondo está vinculado a posiciones propias del personal de la sociedad gestora o de los promotores.

## 8. Información y advertencias a instancia de la CNMV

No ha habido advertencias.

## 9. Anexo explicativo del informe periódico

A) Visión de la Gestora y Detalle de las Inversiones Realizadas:

En el segundo trimestre de 2018, EBN INMOBILIARIO NY, FIL ha ganado un 1.95%, lo que deja la rentabilidad acumulada en su primer año de vida en un 7%. Tal y como explicábamos en informes anteriores, ya con el fondo plenamente invertido desde comienzo de año, la rentabilidad neta anual extrapolable se irá acercando al 8%, en línea con el objetivo previsto. Por otro lado, tomando como referencia el valor liquidativo del 29 de junio, procederemos, vía devolución de participaciones, al pago de un 3% semestral del capital inicialmente invertido.

Más allá de la buena evolución del valor liquidativo y del pago de la segunda devolución semestral del 3%, lo más relevante para nosotros, gestores del fondo, sigue siendo la buena marcha de los proyectos inmobiliarios en los que el fondo tiene exposición vía participaciones en préstamos privados. Como en informes anteriores, antes de hacer una puesta al día proyecto a proyecto, daremos unas pinceladas sobre el mercado inmobiliario en NY en su conjunto. A riesgo de ser reiterativos creemos que es importante insistir en que nuestra estrategia de inversión se basa en buscar proyectos que ofrezcan no sólo una rentabilidad en línea con el objetivo del fondo, sino una excelente colateralización.

Como bien saben ya nuestros lectores habituales el mercado inmobiliario en NY es enorme, extraordinariamente profundo y líquido, y bastante heterogéneo. Se mantiene la tendencia previa de desaceleración de ventas, aunque los volúmenes transaccionados siguen siendo enormes, con cierta corrección de precios, si bien los inventarios se mantienen por debajo de lo que se considera nivel de equilibrio. Como muestra de la mencionada heterogeneidad cabe destacar que los inventarios en Manhattan, pese a la caída de oferta de vivienda nueva, han subido hasta cerca de los 6 meses de oferta, mientras que en Brooklyn no llegan a los 4 meses. En el mercado de alquileres, las

mayores concesiones de los propietarios a inquilinos permiten un buen volumen de transacciones y ratios de desocupación abajo año sobre año.

Analizamos ahora en detalle de la evolución de los proyectos inmobiliarios en los que el fondo tiene exposición a través de participaciones en préstamos privados:

Nuestra participación en el excelente proyecto de la avenida Madison en Manhattan toca a su fin. El escenario central con el que trabajamos es que el préstamo no será extendido, por lo que ya hemos preparado una participación en un préstamo de otro proyecto en el que invertir el principal devuelto en Madison cuando venza a finales de agosto. El nuevo préstamo será una participación en la financiación de un interesante proyecto en la calle 34 entre la séptima y octava avenida. La situación del solar es inmejorable, muy cercano a la estación de Penn y al gigantesco desarrollo de oficinas de Hudson Yards, en una vía de enorme tráfico comercial como es la calle 34. El proyecto consiste en un bajo comercial y una serie de plantas de oficinas de unos 500m<sup>2</sup> cada una, tamaño en alta demanda y escasa oferta en NY. El proyecto cuenta con un 27% de recursos del promotor, nuestra deuda tiene vencimiento a 18 meses (diciembre 2019) y paga un 12% anual. Cabe destacar que el proyecto viene de la reestructuración de la estructura de capital previa donde el antiguo promotor ha perdido 19 de los 23 millones de \$ invertidos que se usaron para compra de solar, demolición y licencias. Esto hace, si cabe, más atractiva la oportunidad desde un punto de vista de colateralización.

El proyecto de la calle 48, también en Manhattan, de sustitución de contratos de renta estabilizada (parecido a la renta antigua española) por rentas de mercado, avanza por encima de expectativas, con unas tasas de sustitución de inquilinos y niveles de nuevas rentas excelentes. Este préstamo vence a finales de junio del 2019 así que asumimos la devolución de su principal a los partícipes con el pago semestral del liquidativo de ese mes de junio.

El proyecto de la calle 11 en Brooklyn progresa a buen ritmo y han ejecutado su primera opción de extensión pero, en contra de nuestra previsión inicial, lo han hecho sólo por 3 de los 6 meses permitidos. Podrían seguir extendiéndolo de 3 en 3 meses hasta mayo del 2019 pero estamos trabajando con la posibilidad de que no haya una nueva extensión llegado el mes de agosto. En ese sentido estamos valorando dos proyectos, uno en la calle 62 en Manhattan y el otro en Brooklyn, como posible destino del principal ahora invertido en la calle 11.

El proyecto de la calle 29 de Manhattan evoluciona muy en línea con lo previsto y, tras nuestra visita en mayo a NY, hemos decidido usar las aportaciones del cierre de junio para aumentar nuestra exposición al mismo. Lo cierto es que la licencia de construcción de aparcamiento que tiene este proyecto le da una ventaja competitiva enorme con respecto a todas las construcciones colindantes, en una zona de NY donde el aparcamiento es casi misión imposible. Nos gusta tanto el proyecto que nos hemos dejado la opción a un último incremento de nuestra participación en el préstamo antes de que concluya el año.

El proyecto de la tercera avenida de Manhattan (esquina St. Marks Place), cuyo préstamo incorporamos en el primer trimestre del año, también avanza en línea con lo esperado. Los inquilinos están abandonando el edificio en las fechas acordadas y, a la espera de comenzar la demolición, se está trabajando en el diseño, licencias, etc..

Para lo que queda del 2018, nuestros últimos meses de período de inversión, nuestro foco va a estar en encontrar 1 ó 2 proyectos de inversión que nos permitan reinvertir el dinero comprometido en la calle 11 en Brooklyn (si como pudiera ser el caso no se extiende la operación más allá de agosto de este año) así como las nuevas aportaciones que puedan llegar en el cierre final del fondo en septiembre de este año.

Estamos muy satisfechos con la cartera de préstamos que hemos construido. Nuestro foco es invertir únicamente en aquellos proyectos que, a nuestro entender, por su singularidad y colateralización, puedan soportar cualquier situación de mercado. Este enfoque de nicho nos permite obtener unas rentabilidades (10% anual bruto) muy superiores a las que se obtienen en otros mercados inmobiliarios mundiales asumiendo riesgos similares.



B) Política seguida en relación a los derechos inherentes a los valores que componen la cartera del fondo:

Las inversiones que tiene el fondo en cartera no generan ningún tipo de derechos políticos.

C) Riesgo asumido por el fondo, compartimento o clase:

En cuanto a las medidas de riesgo, el fondo no ha generado un histórico suficiente que permita calcular el VaR histórico y la volatilidad del mismo, tal y como la regulación lo exige.