

## EBN INMOBILIARIO NY, FIL

La información esta basada en la situación del fondo actualizada a 28/9/2018.

### POLÍTICA DE INVERSIÓN

El objetivo del FIL es lograr una rentabilidad media anual, no garantizada, del 10% a medio y largo plazo mediante la inversión de prácticamente el 100% de la exposición total en sociedades que revistan la forma jurídica de LLC (Limited Liability Companies) constituidas bajo las leyes de los Estados Unidos que conceden préstamos a promotores para la construcción de proyectos inmobiliarios en el área metropolitana de Nueva York.

### DATOS DEL FONDO

Categoría	FIL, Fondo de Inversión Libre. Global	<b>Comisiones</b>	
Gestora	EBN Capital S.G.I.I.C., S.A.	Gestión, clase A	1,50%
Fecha de lanzamiento	30 de junio de 2017	Gestión, clase B	1%
Divisa	USD	Éxito	15% (6% HR)
Ticker Bloomberg, por clase	EBNINMA SM Equity (clase A), EBNINMB SM Equity (clase B)	Depósito	0,10%
ISIN, por clase	ES0125489007 (clase A), ES0125489015 (clase B)	Suscripción	0% - 0,9% (*)
Inversión mínima, por clase	\$150.000 (clase A), \$5.000.000 (clase B)	TER	1,71%
Valor liquidativo	Trimestral		
Patrimonio	\$12.290.258		
Tipo de distribución	Reembolso de participaciones		

(\*) Comisión suscripción aplicada: 0% para suscripciones hasta 07/07/17, 0,5% para suscripciones entre 08/07/17 y 30/09/17, 0,6% para suscripciones entre 01/10/17 y 31/12/17, 0,7% para suscripciones entre 01/01/18 y 31/03/18, 0,8% para suscripciones entre 01/04/18 y 30/06/18, 0,9% para suscripciones entre 01/07/18 y 30/09/18.

### RENTABILIDADES

	RENTABILIDAD
Últimos 3 meses	2,00%
Desde inicio del 2018	5,88%
Desde lanzamiento	9,14%

### Evolución del Valor Liquidativo

	NAV
julio-17	100,00
septiembre-17	101,24
diciembre-17	103,08
marzo-18	104,96
junio-18	107,00
septiembre-18	109,14

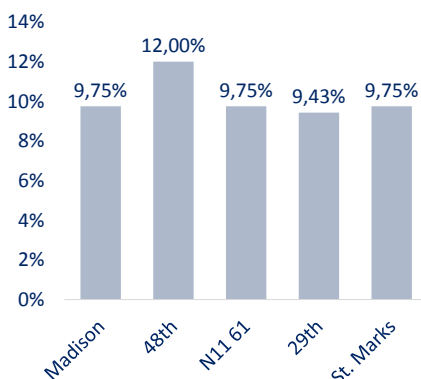
### INVERSIONES DEL FONDO

#### Composición de la cartera

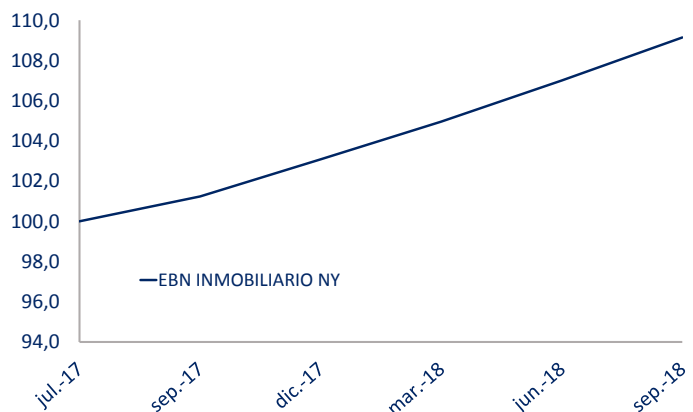
Total Invertido (%)	82,6%
Cash (%)	0,9%
Cash *(%)	16,5%

Cash\*: corresponde a la liquidez proveniente de los desembolsos de nuevos participes en el cierre de septiembre 2018.

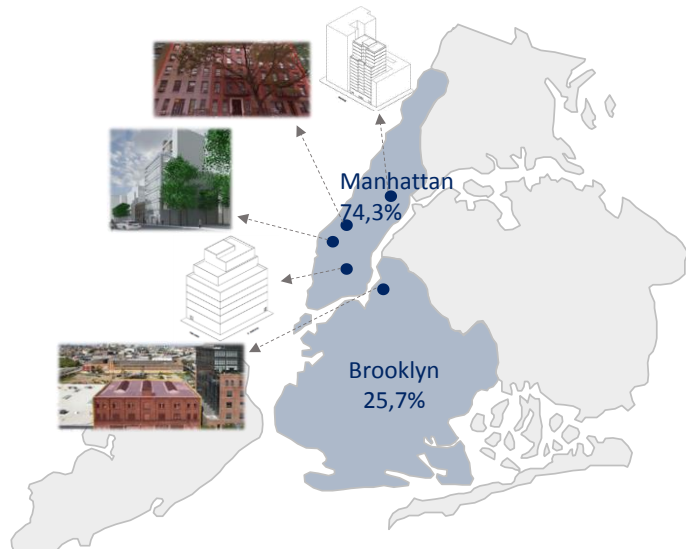
### Distribución cupones/proyecto (TIR)



### Evolución EBN INMOBILIARIO NY, FIL



### Distribución geográfica, Nueva York



En el tercer trimestre de 2018, EBN INMOBILIARIO NY, FIL ha ganado un 2%, lo que deja la rentabilidad acumulada desde su lanzamiento hace 15 meses en un 9,1% neto, en línea con el objetivo previsto. El fondo ha quedado cerrado a nuevas aportaciones y los compromisos recibidos en el tercer trimestre serán usados en su totalidad para la adquisición de la participación en el préstamo del proyecto de la calle 34, ya comentado en detalle en el anterior informe y sobre el que haremos una breve reseña cuando repasemos la situación actual de los 6 proyectos en los que finalmente ha invertido el fondo. Cabe adelantar que 2019 será ya un año de desinversión para el fondo. En consecuencia, procederemos a devolver principal a nuestros partícipes a medida que se vayan repagando nuestros préstamos llegado su vencimiento.

En línea con informes anteriores, en primer lugar, damos unas breves pinceladas de la situación del mercado inmobiliario neoyorquino. Como los lectores habituales de estos informes recordarán el mercado inmobiliario de NY lleva ralentizándose más de un año, con segmentos como el de lujo en Manhattan con caídas significativas en precio, pero con buenos niveles en número de transacciones, como es habitual en ese mercado. Lo más destacable del último trimestre es que el spread de precios entre oferta y demanda se está cerrando definitivamente en el bid, confirmando que estamos ya en un mercado de compradores; lógico según nos acercamos a las fases finales del ciclo alcista del tipo de intervención de la FED. Ello implica menores precios, ciertas subidas de inventarios y menor número de transacciones por aquellos vendedores todavía reticentes a aceptar el nuevo nivel de precios. Esa misma subida de tipos también tiene como consecuencia un encarecimiento del coste de financiación bancaria de nuevos proyectos, que están disminuyendo en número. Todo ello en un contexto de un mercado enorme, donde se siguen realizando infinidad de transacciones y, lo más relevante, siempre existe liquidez para cualquier tipo de activo o colateral.

A continuación, damos detalle de la evolución de los proyectos inmobiliarios en los que el fondo tiene exposición a través de participaciones en préstamos privados:

**Avenida Madison en Manhattan:** Finalmente el promotor ha decidido desarrollar el proyecto hasta el final, descartando la venta anticipada del mismo. En consecuencia, ha ejecutado la opción de extensión del préstamo 6 meses hasta febrero de 2018, mientras concluyen la preparación de la nueva estructura de capital que incluye un crédito bancario a la construcción. Dicho crédito, ya concedido, sólo se desembolsa cuando comienza la construcción efectiva del edificio, prevista para mayo 2019. Es por ello que cabe la posibilidad de que el promotor nos pida una extensión extra de 6 meses hasta agosto 2019 manteniendo el tipo de interés actual del préstamo. Estaríamos encantados de que así fuera al ser éste el préstamo con mayor colateralización de nuestra cartera. La devolución de principal a nuestros partícipes se producirá en el cierre trimestral inmediatamente posterior a la cancelación del préstamo; esto es, en principio con el liquidativo de marzo pero si hubiera extensión con el liquidativo de septiembre.

**Calle 11 en Brooklyn:** más allá de la evolución del proyecto que es en línea con lo esperado, el promotor está en las fases finales de una refinanciación bancaria a un coste significativamente inferior al de nuestra deuda. Mientras lo lleva a cabo ha ejecutado una extensión extra de 3 meses, hasta noviembre de este año, aunque existe la posibilidad de repago adelantado a finales de octubre. El promotor tiene la opción de extender el préstamo otros 6 meses hasta mayo de 2019, pero nuestro escenario central actual es de repago este año. Si ese fuera el caso, en ausencia de alguna oportunidad de inversión excelente a corto plazo (vencimiento máximo diciembre 2019) devolveríamos el principal a nuestros inversores en enero 2019, contra el valor liquidativo de cierre de 2018.

**Calle 48 en Manhattan:** el proceso de sustitución de renta estabilizada por renta de mercado en este grupo de tres edificios está siendo todo un éxito. El préstamo, al 12% anual, vence en junio de 2019 y, evidentemente, el promotor tiene ya, una vez estabilizadas unas rentas muy superiores, alternativas de financiación bancaria mucho más baratas que la nuestra. En definitiva, esperamos repago del préstamo en mayo y devolución de principal a partícipes en julio con liquidativo junio 2019.

**Calle 29 en Manhattan:** Los trabajos de demolición están prácticamente concluidos y esperamos progresos en la cimentación del edificio en el último trimestre de 2018. Este préstamo vence en mayo de 2019 con una opción de extensión de 6 meses hasta noviembre de 2019. La ejecución o no de dicha extensión condicionará la correspondiente devolución de principal a nuestros partícipes.

**Tercera avenida de Manhattan (esquina St. Marks Place):** El proyecto avanza en línea con lo esperado. Ya están desalojados los antiguos inquilinos, el diseño del nuevo edificio está prácticamente concluido y en el último trimestre de este año comenzarán los trabajos de demolición. Este préstamo también vence en mayo de 2019 con opción de extensión de 6 meses hasta noviembre de 2019, así que dicha extensión condiciona también la posible fecha de reembolsos a partícipes.

**Calle 34 en Manhattan:** Este proyecto será la última incorporación a nuestra cartera de participaciones en préstamos inmobiliarios y a él se dedicarán la totalidad de las aportaciones recibidas en el cierre definitivo de septiembre. Como explicábamos en el informe anterior esta oportunidad de inversión ha surgido como consecuencia de la reestructuración de la estructura de capital previa en unos términos muy atractivos para nosotros. El capital previo liquidado en la reestructuración se usó para la compra del solar, demolición y licencias. Tras la inyección de nuevo capital, momento en el que se formalizará el préstamo en el que participaremos, se ha concluido la excavación del solar y se está comenzando la cimentación. Este préstamo vence en diciembre 2019 con lo que su correspondiente reembolso debería suceder en enero 2020.



En consecuencia, si todo va según lo previsto, EBN INMOBILIARIO NY, FIL estará en condiciones de devolver el principal aportado por los partícipes a lo largo de los próximos 15/16 meses, más allá de las devoluciones trimestrales del 3% del capital todavía invertido y el retorno acumulado en el valor liquidativo, diferencia entre las devoluciones anuales del 6% y el rendimiento neto esperado (y hasta la fecha obtenido) del 8% anual.

Analizadas y conocidas muy de cerca las condiciones del mercado inmobiliario neoyorquino, seguimos apostando por nuestra propuesta de buenos retornos en inversiones muy colateralizadas. Como consecuencia del avance del ciclo de tipos e inmobiliario las oportunidades comienzan a darse más en procesos de reestructuración de estructuras de capital previas (como nuestra reciente inversión en la calle 34) que en proyectos de nueva originación (como nuestra primera inversión en Madison). Es nuestra intención proceder al lanzamiento de un EBN INMOBILIARIO NY 2, FIL en el primer trimestre de 2019. Nos pondremos en contacto con ustedes a lo largo de este año para darles más detalles sobre el mismo.