

**El valor del patrimonio en un fondo de inversión, cualquiera que sea su política de inversión, está sujeto a las fluctuaciones de los mercados, pudiendo obtenerse tanto rendimientos positivos como pérdidas.**

El documento con los datos fundamentales para el inversor, o en su caso, el folleto simplificado debe ser entregado, previa la celebración del contrato, con el último informe semestral publicado. El folleto contiene el Reglamento de Gestión. Todos estos documentos, con los últimos informes trimestral y anual, pueden solicitarse gratuitamente y ser consultados por medios telemáticos en la Sociedad Gestora o en las entidades comercializadoras, así como en los Registros de la CNMV. Para aclaraciones adicionales dirijase a dichas entidades.

**Advertencias efectuadas por la CNMV para facilitar la comprensión del folleto:** Se recomienda la lectura del folleto completo del FIL.

#### **DATOS GENERALES DEL FONDO**

**Fecha de constitución Fondo:** 14/06/2017  
**Gestora:** EBN CAPITAL, SGIC, S.A.

**Fecha registro en la CNMV:** 30/06/2017  
**Grupo Gestora:** EBN BANCO DE NEGOCIOS, S.A.

**Depositario:** SANTANDER SECURITIES SERVICES, S.A.

**Grupo Depositario:** SANTANDER

**Auditor:** KPMG AUDITORES, S.L.

#### **POLÍTICA DE INVERSIÓN**

**Perfil de riesgo del fondo y del inversor:** Alto.

**Categoría:** Fondo de Inversión Libre. RENTA VARIABLE EURO.

**Plazo indicativo de la inversión:** Este fondo puede no ser adecuado para inversores que prevean retirar su dinero en un plazo de 5 años prorrogable a 6 años desde la inscripción.

**Objetivo de gestión, política de inversión y riesgos:**

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 IIC inmobiliarias domiciliadas en Italia, de carácter cerrado que cotizan en el Mercado Continuo italiano, que se consideren más atractivas por ser gestionadas por Sociedades Gestoras de reconocido prestigio y por cotizar con un descuento significativo contra su Valor Liquidativo. Las IIC inmobiliarias italianas objeto de inversión por parte del FIL podrán tener apalancamiento, que se sitúa en término medio en un 40% de su patrimonio.

Dichas IIC son de carácter cerrado, con una duración limitada, y sólo pueden adquirirse en el mercado cuando se tramita una orden de venta por otro inversor.

Dicho mercado tiene poca profundidad, por lo que las IIC inmobiliarias tienen una liquidez muy reducida.

Las IIC invierten en inmuebles destinados a uso de oficinas y locales comerciales y, en menor medida, a inmuebles con finalidad logística e inmuebles residenciales situados en Italia y, de forma muy excepcional, en otros países del área euro.

No se establecen límites máximos ni mínimos en cuanto al número de IIC inmobiliarias en las que se podrá invertir. Se prevé que este número oscile entre 10 y 15 y que cada IIC no represente más del 20% del patrimonio del FIL.

Período de Compromiso: desde la inscripción del FIL hasta el 30-09-2.018, en el que los partícipes podrán suscribir compromisos de inversión en el FIL en seis periodos de compromiso (7 de julio, 30 de septiembre y 31 de diciembre de 2.017, 31 de marzo, 30 de junio y 30 de septiembre de 2.018).

Periodo de Inversión: desde el 07-07-2.017 (primer cierre) hasta el 31-12-2.018. En este periodo, se invertirán los desembolsos realizados por los partícipes.

Periodo de Desinversión: Desde el 31-12-2.018 hasta la finalización de la duración del FIL (5 años, prorrogables a 6 años, desde la inscripción del FIL, lo que se comunicará como Hecho Relevante), periodo en el que se harán los reembolsos obligatorios a los partícipes procedentes de la desinversión total o parcial del FIL y los repartos que realicen las IIC. Finalizado el Periodo de Inversión del FIL (31-12-2.018), éste no mantendrá en liquidez más de un 10% de su patrimonio, procediendo a reembolsar a los partícipes de forma proporcional a sus desembolsos el exceso de liquidez sobre dicho importe. También se podrán realizar distribuciones durante el Periodo de Inversión procedentes de desinversiones debido a que las IIC inmobiliarias pueden encontrarse ya en liquidación o próximas a iniciar su liquidación en el momento de su adquisición, lo que implicará la posibilidad de realizar reembolsos significativos de manera anticipada y procedentes de los repartos de las IIC subyacentes en un 2,5% semestral a partir del 30-06-2.018.

La parte no invertida en IIC inmobiliarias, podrá ser invertida en instrumentos del mercado monetario, cotizados o no, líquidos y con un vencimiento inferior a un año, y en depósitos a la vista o con vencimiento no superior a 1 año de entidades de crédito de la UE, con, al menos, una calidad crediticia media (mínimo BBB- por S&P o equivalente).

El FIL no invierte en derivados. No habrá endeudamiento, ni apalancamiento ni riesgo de divisa.

#### **Advertencias sobre los riesgos relevantes de las inversiones:**

1. Riesgo de Liquidez.
2. Riesgo de Crédito.
3. Riesgo de Falta de Inversiones.
4. Riesgo de Dependencia de la Sociedad Gestora.
5. Riesgo de Imposibilidad de realizar reembolsos.
6. Riesgo de concentración geográfica y sectorial.
7. Riesgo de valoración.
8. Otros riesgos: Riesgo Regulatorio (cambios legislativos), Riesgo Fiscal, Riesgo de Incertidumbre Económica y Política y Riesgo de Fraude.

#### **INFORMACIÓN SOBRE PROCEDIMIENTO DE SUSCRIPCIÓN Y REEMBOLSO**

**Frecuencia de cálculo del valor liquidativo:** Trimestral. Se calculará el último día hábil de cada trimestre natural.

**Valor liquidativo aplicable:** El primero que se calcule con posterioridad a la solicitud de la operación.

La suscripción de las diferentes clases de participaciones se ejecutará a partir de los Compromisos de Inversión (?CI?) remitidos por los inversores en los periodos de compromiso. Hasta el 7 de julio 2.017 inclusive, la suscripción se efectuará al valor de 100 euros. En sucesivos periodos, se hará al correspondiente Valor Liquidativo.

EBN Banco de Negocios, S.A., socio único de EBN Capital, SGIIC, S.A.U., aportará el patrimonio inicial del FIL a los efectos de su constitución e inscripción.

**Lugar de publicación del valor liquidativo:** Bloomberg y www.ebncapital.com durante los 15 días hábiles siguientes a su fecha de cálculo.

**Tramitación de las órdenes de suscripción y reembolso:** La Gestora acordará semestralmente la distribución de resultados procedentes de las IIC en las que invierte el FIL equivalentes al 2,5% del capital invertido mediante el reembolso obligatorio de participaciones. El reembolso coincidirá con la fecha de cálculo de Valor Liquidativo y tomará éste como valor para el cálculo. Dicho reembolso tendrá carácter general para los partícipes y se realizará proporcionalmente a su participación en el patrimonio del FIL. Los reembolsos obligatorios empezarán, previsiblemente, el 30 de junio de 2.018, finalizando el 30 de junio de 2.022, prorrogable a 30 de junio de 2.023. Los reembolsos sólo se producirán en efectivo (no en especie), y se pagarán en el plazo máximo de 15 días hábiles a contar desde la fecha de publicación del Valor Liquidativo.

Una vez acordado por la Sociedad Gestora el importe del reembolso obligatorio que corresponda y comunicado a los partícipes, el Depositario deberá abonar los reembolsos en el plazo de 15 días hábiles.

A estos efectos, se entiende por día hábil todos los días, excepto sábados, domingos y festivos.

No se podrán realizar reembolsos voluntarios durante el periodo de vida del FIL, es decir, durante 5 años, prorrogable a 6 años desde la inscripción del FIL.

La adquisición y transmisión de participaciones es libre. En el documento del CI se incluirá más información sobre el procedimiento de adquisición y transmisión de participaciones.

**Existen distintas clases de participaciones que se diferencian por las comisiones que les son aplicables o por otros aspectos relativos a la comercialización.**

## INFORMACIÓN DE LA CLASE DE PARTICIPACIÓN

### CLASE A

#### INFORMACIÓN COMERCIAL

**Colectivo de inversores a los que se dirige:** Profesionales, según la definición de la Ley del Mercado de Valores.

**Inversión mínima inicial:** 150.000 euros.

#### COMISIONES Y GASTOS

Comisiones Aplicadas	Porcentaje	Base de cálculo	Tramos / plazos
<b>Gestión (anual)</b>			
Aplicada directamente al fondo	1,5%	Patrimonio	
	20%	Resultados	Por el exceso de rentabilidad anual por encima del 5%.
<b>Depositario (anual)</b>			
Aplicada directamente al fondo	0,1%	Patrimonio	
Descuento a favor del fondo por suscripción	0%	Importe suscrito	Para suscripciones realizadas hasta el 7 de julio de 2017, inclusive.
Descuento a favor del fondo por suscripción	1%	Importe suscrito	Para suscripciones realizadas entre el 8 de julio de 2017 y 30 de septiembre de 2017, ambos inclusive.
	2%	Importe suscrito	Para suscripciones realizadas entre el 1 de octubre de 2017 y 30 de septiembre de 2018, ambos inclusive.
Descuento a favor del fondo por suscripción	50%	Importe suscrito	Para suscripciones después de que el fondo alcance un patrimonio total comprometido de 30.000.000 euros.

Con independencia de estas comisiones, el fondo podrá soportar los siguientes gastos: intermediación, liquidación, tasas de la CNMV y auditoría.. Además el FIL soportará todos aquellos gastos generales necesarios para su funcionamiento (asesoramiento legal en el proceso de revisión de las IIC, otros costes profesionales, etc.). Se estima que el monto total de estos gastos puede oscilar entre el 0,10% y el 0,20% anual sobre el patrimonio dependiendo del tamaño del FIL.

Por otra parte, los gastos iniciales soportados por la Gestora en la constitución del FIL (asesores legales, fiscales, otros costes profesionales y los costes de toda la documentación) se repercutirán al FIL con un límite máximo de 100.000 euros.

Los gastos incurridos por la Gestora (asesores legales, fiscales, otros costes profesionales y los costes de toda la documentación, etc.) en la liquidación del FIL serán repercutidos al FIL con un límite máximo de 100.000 euros.

El FIL podrá soportar costes indirectos derivados de la inversión en las IIC inmobiliarias.

#### INFORMACIÓN SOBRE RENTABILIDAD Y GASTOS DE LA PARTICIPACIÓN

Se adjunta como anexo al presente folleto la información recogida en el último informe semestral publicado del fondo sobre la evolución histórica de la rentabilidad de la participación y sobre la totalidad de los gastos expresados en términos de porcentaje sobre su patrimonio medio. Se advierte que la evolución histórica de la rentabilidad no es un indicador de resultados futuros.

## INFORMACIÓN DE LA CLASE DE PARTICIPACIÓN

### CLASE B

#### INFORMACIÓN COMERCIAL

**Colectivo de inversores a los que se dirige:** Profesionales, según la definición de la Ley del Mercado de Valores.

**Inversión mínima inicial:** 5.000.000 euros.

#### COMISIONES Y GASTOS

Comisiones Aplicadas	Porcentaje	Base de cálculo	Tramos / plazos
<b>Gestión (anual)</b>			
Aplicada directamente al fondo	1%	Patrimonio	
	20%	Resultados	Por el exceso de rentabilidad anual por encima del 5%.
<b>Depositorio (anual)</b>			
Aplicada directamente al fondo	0,1%	Patrimonio	
Descuento a favor del fondo por suscripción	0%	Importe suscrito	Para suscripciones realizadas hasta el 7 de julio de 2017, inclusive.
Descuento a favor del fondo por suscripción	1%	Importe suscrito	Para suscripciones realizadas entre el 8 de julio de 2017 y 30 de septiembre de 2017, ambos inclusive.
	2%	Importe suscrito	Para suscripciones realizadas entre el 1 de octubre de 2017 y 30 de septiembre de 2018, ambos inclusive.
Descuento a favor del fondo por suscripción	50%	Importe suscrito	Para suscripciones después de que el fondo alcance un patrimonio total comprometido de 30.000.000 euros.

Con independencia de estas comisiones, el fondo podrá soportar los siguientes gastos: intermediación, liquidación, tasas de la CNMV y auditoría.. Además el FIL soportará todos aquellos gastos generales necesarios para su funcionamiento (asesoramiento legal en el proceso de revisión de las IIC, otros costes profesionales, etc.). Se estima que el monto total de estos gastos puede oscilar entre el 0,10% y el 0,20% anual sobre el patrimonio dependiendo del tamaño del FIL.

Por otra parte, los gastos iniciales soportados por la Gestora en la constitución del FIL (asesores legales, fiscales, otros costes profesionales y los costes de toda la documentación) se repercutirán al FIL con un límite máximo de 100.000 euros.

Los gastos incurridos por la Gestora (asesores legales, fiscales, otros costes profesionales y los costes de toda la documentación, etc.) en la liquidación del FIL serán repercutidos al FIL con un límite máximo de 100.000 euros.

El FIL podrá soportar costes indirectos derivados de la inversión en las IIC inmobiliarias.

#### **INFORMACIÓN SOBRE RENTABILIDAD Y GASTOS DE LA PARTICIPACIÓN**

Se adjunta como anexo al presente folleto la información recogida en el último informe semestral publicado del fondo sobre la evolución histórica de la rentabilidad de la participación y sobre la totalidad de los gastos expresados en términos de porcentaje sobre su patrimonio medio. Se advierte que la evolución histórica de la rentabilidad no es un indicador de resultados futuros.

#### **COMPARATIVA DE LAS CLASES DISPONIBLES**

Clases	COMISIONES					INVERSIÓN MÍNIMA INICIAL
	GESTIÓN		DEPO.	SUSCRIPCIÓN	REEMBOLSO	
	% s/pat	% s/rdos.	%	%	%	
<b>CLASE A</b>	1,5%	20%	0,1%	(*)		150.000 euros.
<b>CLASE B</b>	1%	20%	0,1%	(*)		5.000.000 euros.

(\*) Consulte el apartado de Comisiones y Gastos.

Este cuadro comparativo no recoge información sobre las comisiones que indirectamente soporta la clase de participación como consecuencia, en su caso, de la inversión en otras Instituciones de Inversión Colectiva. Dicha información se recoge en el folleto informativo de la clase correspondiente en el apartado de comisiones y gastos

#### **OTRA INFORMACIÓN**

##### **Régimen de información periódica**

La Gestora o la entidad comercializadora remitirán con carácter gratuito a los partícipes los sucesivos informes anuales y semestrales, salvo que expresamente renuncien a ello, y además los informes trimestrales a aquellos partícipes que expresamente lo soliciten.

##### **Fiscalidad**

La tributación de los rendimientos obtenidos por partícipes dependerá de la legislación fiscal aplicable a su situación personal. En caso de duda, se recomienda solicitar asesoramiento profesional. Los rendimientos obtenidos por los Fondos de Inversión tributan al 1% en el Impuesto sobre Sociedades.

**Criterios de Valoración de activos en cartera:** Los generales aplicables a las IIC.

**Otros datos de interés del fondo:** Perfil de riesgo alto debido a la elevada volatilidad de la inversión y a la escasa liquidez de los activos subyacentes. No hay garantía de que tal indicador de riesgo permanezca inalterable, por lo que dicho perfil puede variar en el tiempo.

El FIL no cumple la Directiva 2009/65/CE (UCITS).