

# EBN INMOBILIARIO NY, FIL.

INFORME SEGUNDO SEMESTRE 2018

## **EBN Inmobiliario NY, FIL**

Registro CNMV: 61

### **Informe Semestral del Segundo 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 partícipes	Divisa	Beneficio bruto distribuido	Inversión mínima	Patrimonio (en miles)			
						Final periodo	dic-17	dic-16	dic-15
A	89.169	34	USD	0	150.000	9.932	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	31-12-18	111,38	103,11			0,05%	0,10%	Patrimonio
B	USD	31-12-18	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	0,76%	0,17%	0,93%	1,50%	0,30%	1,80%	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
8,02%	3,11%			

El último valor liquidativo es a fecha 31 de diciembre 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 períodos 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.

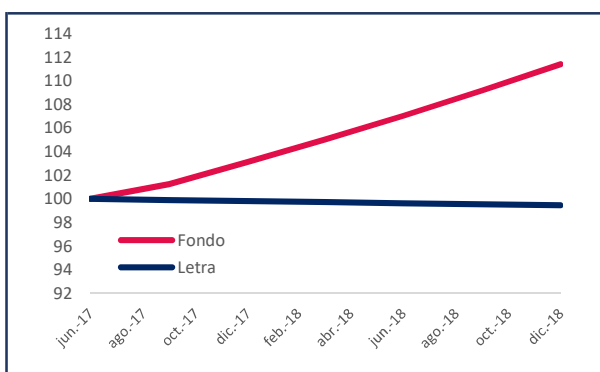
iii) VaR<sub>cond</sub>. VaR condicional del valor liquidativo: Indica la pérdida media esperada en el resto de los casos.

#### Gastos (% sobre patrimonio medio)

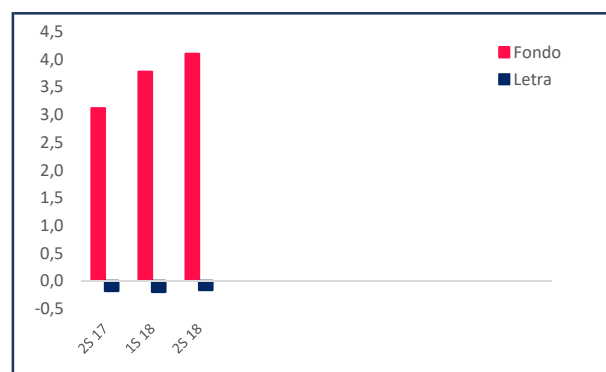
	Acumulado 2018	Anual			
		2017	2016	2015	2014
Ratio total de gastos	1,60%	0,93%			

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	9.415	94,79%	9.668	95,64%
* Cartera interior	0	0,00%	0	0,00%
* Cartera exterior	9.415	94,79%	9.668	95,64%
* 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)	618	6,22%	509	5,04%
(±) RESTO	-101	-1,02%	-68	-0,67%
TOTAL PATRIMONIO	9.932	100,00%	10.109	100,00%

Notas:

El período 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)	10.109	8.686	8.686	
± Suscripciones / reembolsos (neto)	-5,75	11,02	3,47	0,00
± Beneficios brutos distribuidos	0,00	0,00	0,00	0,00
± Rendimientos netos	11,69	17,31	28,18	-25,43
+ Rendimientos de gestión	-0,06	-0,07	-0,13	-5,94
- Gastos repercutidos	2,96	5,22	7,88	-7,33
- Comisión de gestión	0,92	0,82	1,74	36,26
- Gastos de financiación	0,00	0,00	0,00	0,00
- Otros gastos repercutidos	2,04	4,40	6,14	-43,59
+ Ingresos	8,79	12,16	20,43	-12,16
PATRIMONIO FIN PERIODO ACTUAL (miles de EUR)	9.932	10.109	9.932	

Nota: el período 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 94,66% 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	50,48%

## 7. Anexo explicativo operaciones vinculadas y otras informaciones

- a. Existe un Partícipe significativo con un volumen de inversión que supone el 33,01% sobre el patrimonio de la IIC
- f. La IIC ha realizado operaciones siendo contraparte una entidad del grupo por un efectivo en miles de dólares de 2.000,00 durante el trimestre.
- m. El 50,48% 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) En el último trimestre del 2018, EBN INMOBILIARIO NY, FIL ha ganado un 2% hasta 111,37 quedando la rentabilidad neta acumulada en 2018 en un destacable 8%, en línea con lo previsto. Como viene siendo habitual el fondo procederá a realizar una distribución semestral del 3% del capital invertido mediante la devolución de participaciones usando como referencia el valor liquidativo de final de año anteriormente mencionado.

El hecho más significativo del trimestre para el fondo ha sido, tal y como anticipábamos en el último informe trimestral, el vencimiento del préstamo del proyecto de la calle 11 de Brooklyn. Los fondos procedentes de esta desinversión van a tener un doble uso: por un lado vamos a aumentar nuestra exposición al préstamo de la calle Madison hasta el límite impuesto por folleto, en unas muy buenas condiciones que comentamos más abajo; por otro lado el fondo procederá a devolver en este mes de enero, también mediante el reembolso de participaciones, un 19% del capital originalmente invertido por los partícipes, comenzando así el anticipado proceso de desinversión que con casi toda seguridad finalizará en enero de 2020.

Siguiendo la estructura de informes trimestrales anteriores comentamos brevemente la situación del mercado inmobiliario neoyorquino. Podemos resumirlo diciendo que continúa la ralentización típica de las fases finales del ciclo alcista del tipo de intervención de la FED, con el consiguiente encarecimiento del tipo fijo hipotecario a 30 años (la referencia fundamental en la financiación hipotecaria americana) que ha llegado hasta el 5% en 2018, versus 4% a finales del 2017, aunque ha cerrado el año 2018 en el entorno del 4,6%. Esto restringe la demanda final, con la consiguiente caída de precios, subida de inventarios y menor número de transacciones; en definitiva: un mercado de compradores.

Todo ello en un contexto de un mercado enorme y extraordinariamente heterogéneo y de gran profundidad en todos sus diferentes subsectores (geográficos, por tipología de inmueble y por nivel socioeconómico), que permite seguir transaccionando muy buenos volúmenes gracias a la profusa liquidez que mantiene. Como ejemplo del tamaño y profundidad de esos subsectores, señalar que, en 2018, un año de volúmenes por debajo de la media, tan solo en el Upper East Side (este de Central Park, norte de la calle 61) se han vendido 63 pisos de obra nueva (formato condo residencial) en el rango de 8 a 30 millones de US\$.

Nuestra estrategia de inversión se basa en analizar en detalle cada proyecto e invertir únicamente en aquellos en los que, siendo capaces de alcanzar nuestra rentabilidad objetivo del 10% anual bruto, estemos extremadamente cómodos con la colateralización que nos ofrecen, medida en términos de recursos propios invertidos por el promotor, así como el nivel de garantías (hipotecarias u otras) relativas al préstamo existente en el que participamos. A continuación, detallamos la evolución de los proyectos inmobiliarios en los que el fondo tiene exposición a través de participaciones en préstamos privados:

**Avenida Madison en Manhattan:** en línea con lo previsto en el informe trimestral anterior se ha extendido el préstamo 6 meses hasta agosto de 2019 con una positiva mejora de tipo del 0,5%. Como ya comentamos, siendo éste el préstamo de mayor colateralización de nuestra cartera, hemos aprovechado para aumentar nuestra exposición hasta el límite máximo permitido por folleto del 20% del capital existente a cierre definitivo del fondo. Los trabajos de demolición ya han comenzado y durarán hasta marzo, momento en el que comenzará la cimentación. Nuestra participación en el proyecto será reembolsada en agosto, toda vez que la más barata financiación del préstamo constructor estará ya disponible a finales de mayo. En consecuencia, es de esperar que nuestro fondo devuelva en octubre de este año ese 20% del capital invertido por los partícipes, como siempre mediante reembolso de participaciones, usando como referencia el valor liquidativo de finales de septiembre.

**Calle 48 en Brooklyn:** Sin novedad. Repagarán el préstamo en mayo y, en consecuencia, se devolverá el principal (aproximadamente un 12.5% del capital invertido por los partícipes) en julio mediante reembolso de participaciones a valor liquidativo de cierre de junio.

**Calle 29 en Manhattan:** Ha habido cierto retraso en el trabajo de demolición que finalmente quedará concluido en marzo. Esto puede hacer más probable que el promotor haga uso de la opción de extensión del préstamo por 6 meses desde mayo hasta noviembre de este año, aunque también es posible una refinanciación bancaria más barata previa que se usaría para recomprar el préstamo en el que participamos. De la decisión del promotor dependerá la fecha de nuestro repago y la correspondiente devolución de principal a nuestros partícipes.

**Tercera avenida de Manhattan (esquina St. Marks Place):** la demolición está en marcha, al tiempo que se negocia el préstamo constructor que probablemente esté disponible para el vencimiento ordinario de mayo del préstamo en el que participamos, aunque el promotor tiene la opción de extender éste 6 meses hasta noviembre. En consecuencia, al igual que el caso de la calle 29, el momento del repago del préstamo en el que participamos condiciona la fecha de devolución de principal a nuestros partícipes (julio 2019 o enero 2020).

**Calle 34 en Manhattan:** El proyecto avanza a muy buen ritmo: se ha concluido la cimentación y comenzado la superestructura que debería estar finalizada en febrero, con fachadas y cerramientos exteriores previstos para finales de abril. El préstamo en el que participamos vence en diciembre del 2019 y, en consecuencia, esperamos devolver el capital invertido (aproximadamente un 16.5% del fondo) a nuestros inversores en enero 2020 en lo que debería ser el último reembolso de EBN INMOBILIARIO NY FIL.



En definitiva, todos los proyectos avanzan a buen ritmo, con una elevada visibilidad de flujos de reembolsos a los partícipes durante los próximos 12. Estamos muy satisfechos de los resultados obtenidos hasta la fecha y convencidos de que nuestra estrategia de análisis individualizado de cada proyecto, con especial atención a las garantías y nivel de colateralización (recursos propios del promotor y tamaño relativo del colateral versus préstamo), ofrece un binomio riesgo/retorno excepcional.

Es por ello que estamos en proceso de lanzar el fondo EBN INMOBILIARIO NY 2, FIL , cuyo primer cierre tendrá lugar a finales de marzo de este año, que ofrecerá unos retornos ajustados por riesgo similares a los de este primer fondo, al tiempo que ofreceremos una clase de acciones con cobertura de moneda en euros para aquellos partícipes que no quieran o puedan tomar riesgo dólar americano.

B) Política seguida en relación a los derechos inherentes a los valores que componen la cartera del fondo: El fondo no posee activos que tengan asociado un derecho a voto.

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.