

EBN ITALIAN REITS, FIL.

INFORME SEGUNDO SEMESTRE 2018

EBN Italian REITs, FIL

Registro CNMV: 62

Informe Semestral de Segundo Semestre 2018

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

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).

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:	RV Internacional	Perfil de riesgo:	Alto
Recuencia valor liquidativo:	Trimestral	Divisa de denominación:	EUR
Valores liquidativos estimados:	No	Reparto de dividendos:	No

Descripción General.

Política de inversión: La estrategia de inversión del Fondo consiste en aprovechar las ineficiencias de valoración existentes en el universo de los fondos inmobiliarios cerrados cotizados italianos para obtener una rentabilidad media anual, no garantizada, del 10%.

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

Duración del fondo: 5 años prorrogables a 6, sin posibilidad de reembolsos voluntarios.

El fondo repartirá un 2,5% semestral mediante el reembolso obligatorio de participaciones a partir del 30 de junio de 2.018.

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	56.049	24	EUR	0	150.000	5.938	4.275,00		
B	47.213	1	EUR	0	5.000.000	5.037	5.467,00		

CLASE	Divisa	Valor liquidativo					Comisión depositaria		
		Fecha	Impor.	dic-17	dic-16	dic-15	% efect. Cobrado		Base de cálculo
							Periodo	Acumulada	
A	EUR	31-12-18	105,94	110,18			0,05%	0,10%	Patrimonio
B	EUR	31-12-18	106,69	110,39			0,05%	0,10%	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%	0,00%	0,76%	1,50%	0,00%	1,50%	mixta	
B	al fondo	0,50%	0,00%	0,50%	1,00%	0,00%	1,00%	mixta	

2.2 Comportamiento.

Clase A. Divisa EUR

Rentabilidad (% sin anualizar)

Acumulado 2018	Anual			
Con último VL	Año 2017	Año 2016	Año 2015	Año 2014
-3,85%	10,18%			

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 periodo.

Medidas de riesgo (%)

	Acumulado 2018	Trimestral				Anual			
		Últ. Trim	Trim -1	Trim -2	Trim -3	2017	2016	2015	2014
Vola									
VaR _{hist}									
VaR _{cond}									

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_{hist}. 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.

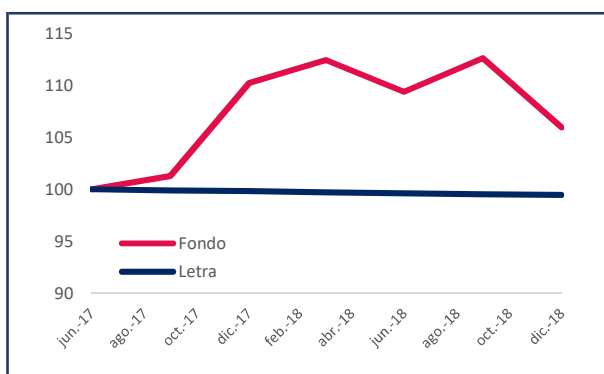
iii) VaR_{cond}. VaR condicional del valor liquidativo: Indica la pérdida media esperada en el resto de los casos.

Gastos (% sobre patrimonio medio)

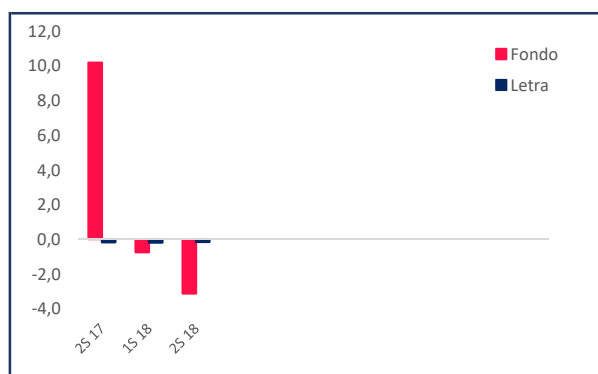
	Acumulado 2018	Anual			
		2017	2016	2015	2014
Ratio total de gastos	1,60%	1,65%			

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



Clase B. Divisa EUR

Rentabilidad (% sin anualizar)

Acumulado 2018	Anual			
Con último VL	Año 2017	Año 2016	Año 2015	Año 2014
-3,35%	10,39%			

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 periodo.

Medidas de riesgo (%)

	Acumulado 2018	Trimestral				Anual			
		Últ. Trim	Trim -1	Trim -2	Trim -3	2017	2016	2015	2014
Vola									
VaR _{hist}									
VaR _{cond}									

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_{hist}. 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.

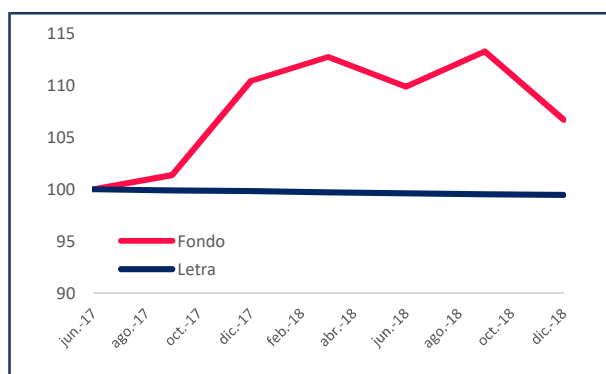
iii) VaR_{cond}. VaR condicional del valor liquidativo: Indica la pérdida media esperada en el resto de los casos.

Gastos (% sobre patrimonio medio)

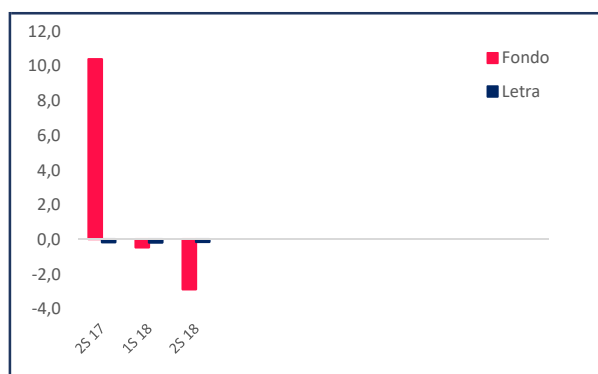
	Acumulado 2018	Anual			
		2017	2016	2015	2014
Ratio total de gastos	1,10%	1,15%			

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 EUR).

Distribución del patrimonio	Fin periodo actual		Fin periodo anterior	
	Importe	% s/patrimonio	Importe	% s/patrimonio
(+) INVERSIONES FINANCIERAS	10.784	98,26%	9.577	83,59%
* Cartera interior	0	0,00%	0	0,00%
* Cartera exterior	10.784	98,26%	9.577	83,59%
* 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)	215	1,96%	2.096	18,29%
(±) RESTO	-24	-0,22%	-216	-1,89%
TOTAL PATRIMONIO	10.975	100,00%	11.457	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)	11.457	9.742	9.742	
± Suscripciones / reembolsos (neto)	-1,11	17,81	15,39	0,00
± Beneficios brutos distribuidos	0,00	0,00	0,00	0,00
± Rendimientos netos	-1,53	0,92	-0,79	1.107,22
+ Rendimientos de gestión	-2,63	-0,24	-3,03	1.179,80
- Gastos repercutidos	0,78	0,80	1,57	-76,66
- Comisión de gestión	0,64	0,61	1,25	21,30
- Gastos de financiación	0,00	0,04	0,03	-100,00
- Otros gastos repercutidos	0,14	0,15	0,29	2,04
+ Ingresos	0,32	0,36	0,67	4,08
PATRIMONIO FIN PERIODO ACTUAL (miles de EUR)	10.975	11.457	10.975	

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 98,52% 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. Ingresos por entidades del grupo de la Gestora que tienen como origen gastos de 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	20,92%

7. Anexo explicativo sobre operaciones vinculadas y otras informaciones

a. Existe un Partícipe significativo con un volumen de inversión que supone el 45,90% sobre el patrimonio de la IIC.

m. El 20,92% 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:

El último trimestre del año 2018 EBN Italian REITs FIL ha sufrido una corrección cercana al 6% quedando el valor liquidativo a 31 de diciembre en 105,94 para la clase A y 106,69 para la clase B, lo que supone un rendimiento negativo en el año del 3,86% y 3,36% respectivamente. Esos valores liquidativos de cierre de año son la referencia para el pago semestral del 2,5% del capital invertido, que se realizará mediante la devolución de participaciones, optimizando la fiscalidad del mismo.

La fuerte corrección de los mercados financieros globales en el último trimestre del año ha pasado factura al comportamiento bursátil de nuestras participadas. En cualquier caso, más allá del buen comportamiento relativo de nuestro fondo (el MIB30 italiano cayó un 11.53%) el mensaje que, una vez más, queremos transmitir a nuestros partícipes es que el rendimiento final del fondo vendrá determinado por la ejecución del proceso de venta de activos que tienen que llevar a cabo nuestras participadas en los próximos meses y años. Dicho proceso ya comenzó de manera relevante para alguno de nuestros REITs en 2018, vendiendo activos a precios similares a valor contable, monetizando así la diferencia con nuestro coste de adquisición, lo que constituye la base de nuestra tesis de inversión.

El mercado inmobiliario italiano ha experimentado cierta reactivación transaccional durante el último trimestre del año, coincidiendo con el acercamiento de posturas entre la UE e Italia sobre el déficit presupuestario italiano para 2019. Así, cabe destacar que: Beni Stabili ha vendido un portfolio comercial de 44.000 metros cuadrados en Milán por 220 millones de euros; Coima ha vendido en Roma un edificio de 90 millones de euros, con un 4% de prima sobre valor en libros, a Zurich Italia; el fondo Atlántico1 perfecciona la venta de un portfolio de Carrefours por 47 millones de euros y la gestora DEA ha lanzado 2 fondos inmobiliarios reservados (de 170 y 40 millones de euros respectivamente) que ya están completamente invertidos

En cuanto a los REITs de nuestra cartera, aunque no han ejecutado ventas significativas durante el trimestre, si es cierto que han realizado anuncios relevantes de mandatos de venta y subastas competitivas que hacen presagiar buenas noticias para la primera mitad del 2019, con sus correspondientes devoluciones de capital. Si esto es así, teniendo en cuenta que el período de inversión de nuestro fondo ha concluido, esperamos poder empezar a devolver capital a nuestros partícipes en el mes de abril usando como referencia el valor liquidativo del 29 de marzo.

En definitiva, a pesar de la corrección del valor liquidativo del fondo durante el último trimestre del año 2018, nuestra estrategia de inversión continúa intacta. La selección de REITs que hemos realizado nos da acceso a una cartera de activos inmobiliarios subyacentes de buena calidad, comprados con descuentos superiores al 30% versus su valor contable. Ese gran descuento nos ofrece una importante garantía de preservación del capital invertido al tiempo que nos debería permitir, a medida que se vayan vendiendo dichos activos, conseguir unos retornos superiores a los cupones semestrales del 2,5% que el fondo tiene previsto distribuir mediante devoluciones de participaciones.

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.