

EBN INMOBILIARIO NY, FIL.

INFORME PRIMER TRIMESTRE 2018

EBN Inmobiliario NY, FIL

Registro CNMV: 61

Informe Trimestral del Primer Trimestre 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

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:	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	92.834	32	USD	0	150.000	9.747	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	31-03-18	105,00	103,11			0,02%	0,02%	Patrimonio
B	USD	31-03-18	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	0,37%	0,05%	0,42%	0,37%	0,05%	0,42%	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
1,83%	3,11%			

El último valor liquidativo es a fecha 31 de marzo 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 _{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.

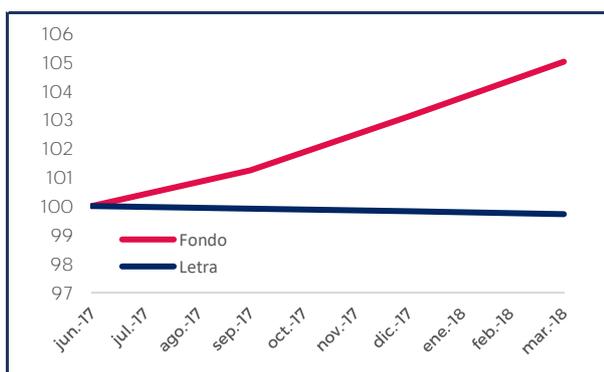
iii) VaR_{cond}. VaR condicional del valor liquidativo: Indica la pérdida media esperada en el resto de los casos.

Gastos (% sobre patrimonio medio)

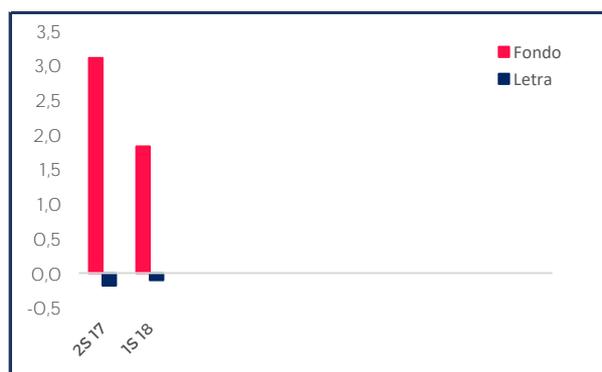
	Acumulado 2018	Anual			
		2017	2016	2015	2014
Ratio total de gastos	0,39%	1,73%			

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	8.651	88,76%	7.302	0,00%
* Cartera interior	0	0,00%	0	0,00%
* Cartera exterior	8.651	88,76%	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)	1.149	11,79%	1.434	100,00%
(±) RESTO	-53	-0,54%	-51	0,00%
TOTAL PATRIMONIO	9.747	100,00%	8.686	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)	8.686	7.453	8.686	
± Suscripciones / reembolsos (neto)	10,28	14,48	10,28	0,00
± Beneficios brutos distribuidos	0,00	0,00	0,00	0,00
± Rendimientos netos	8,54	5,79	8,54	309,60
+ Rendimientos de gestión	1,14	2,23	1,14	-40,88
- Gastos repercutidos	4,29	1,74	4,29	252,22
- Comisión de gestión	0,39	0,41	0,39	12,38
- Gastos de financiación	0,00	0,00	0,00	0,00
- Otros gastos repercutidos	3,90	1,33	3,90	239,84
+ Ingresos	0,00	0,00	0,00	0,00
PATRIMONIO FIN PERIODO ACTUAL (miles de EUR)	9.743	8.686	9.743	

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

3. Inversiones financieras

A fecha de cierre del período de referencia el fondo tenía invertido el 84,06% 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	38,61%

7. Anexo explicativo operaciones vinculadas y otras informaciones

a. Existe un Partícipe significativo con un volumen de inversión que supone el 20,94% 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 1.350 durante el trimestre.

m. El 38,61% 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:

EBN Inmobiliario NY FIL ha tenido una rentabilidad del 1,82% durante el primer trimestre del ejercicio 2018. El valor liquidativo a cierre del trimestre alcanza los 104,99 USD, siendo el patrimonio a esta fecha de 9.747.139,12 USD y el número de partícipes de 32.

Durante este periodo el fondo ha soportado una comisión de Gestión sobre Patrimonio que asciende a 32.427,60 USD lo que supone el 0,37% del patrimonio del Fondo, mientras que la Comisión de Éxito ha llegado a los 4.565,86 USD que representan el 0,05% sobre el patrimonio total de la IIC. La comisión de éxito se calcula como un 15% sobre el exceso de rentabilidad anual equivalente por encima del 6%.

En cuanto a las inversiones realizadas, en este primer informe trimestral del 2018 de EBN Inmobiliario NY FIL queremos destacar dos temas por encima de todo:

En primer lugar, el buen comportamiento del fondo, con una ganancia trimestral cercana al 2%. Los 6 primeros meses de vida del fondo habían dado una rentabilidad del 3% porque las inversiones iniciales se hicieron a finales de julio, comienzos de agosto del 2017. Ahora, con el fondo plenamente invertido desde comienzo de año, la rentabilidad neta anual extrapolable se acerca al 8%, en línea con el objetivo previsto por folleto.

En segundo lugar, seguimos estando muy satisfechos con la buena marcha de los proyectos inmobiliarios en los que el fondo tiene exposición vía participaciones en préstamos privados. En línea con informes trimestrales previos, antes de hacer una puesta al día proyecto a proyecto, daremos unas pinceladas sobre el mercado inmobiliario en NY en su conjunto, recordando como siempre que, debido a su ingente

tamaño, es un mercado muy heterogéneo y que, en todo caso, 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.

Entrando ya en el análisis del mercado en su conjunto se puede decir que continúa la desaceleración en volúmenes y precios en ventas en Manhattan, mientras que los precios se mantienen estables en Brooklyn. El mercado de alquileres sigue muy dinámico con muy buen volumen de transacciones y ratios de desocupación abajo año sobre año, en parte ayudado por mayores concesiones de los propietarios a los inquilinos (bróker fees, etc.).

El mercado neoyorquino es enorme, muy granular y con tendencias en muchas ocasiones dispares en función de movimientos demográficos, niveles de precios, oferta disponible, tasas de desocupación, etc. Esas variables han favorecido en los últimos 24 meses a Brooklyn y Queens vs Manhattan. Siguiendo con las generalidades los subsectores residencial de lujo (que ha acaparado titulares recientemente) y comercial siguen siendo los más castigados mientras que residencial medio y oficinas en Brooklyn se mantienen sólidos.

Pasando al análisis en detalle de la evolución de los proyectos inmobiliarios en los que el fondo tiene exposición a través de participaciones en préstamos privados:

El proyecto de la avenida Madison en Manhattan evoluciona favorablemente. El promotor está avanzando con el diseño de un edificio espectacular, como corresponde a la localización del mismo, pero acaba de recibir una oferta en firme para venderlo con importantes plusvalías. Si fuese ése finalmente el caso nos recomprarían el préstamo asumiendo una penalización a favor del fondo por cancelación anticipada. De seguir adelante con el desarrollo inmobiliario lo normal es que ejecuten la opción de extensión de 6 meses (de agosto18 a febrero19) que también incluye 50bp de penalización en el tipo de interés que recibimos. En cualquiera de los dos casos tendríamos una pequeña mejora sobre la atractiva rentabilidad actual del 9,75% anual.

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 delante de expectativas. De los 13 apartamentos desocupados cuando el inmueble se adquirió, 11 han sido realquilados, llevando el total de apartamentos ocupados a 32 de un total de 34 y elevando los ingresos por arrendamiento en casi un 50%. Además, se han renovado las áreas comunes e instalado nuevos video-porteros, haciendo el edificio más atractivo a nuevos inquilinos y renovaciones de contratos.

El proyecto de la calle 11 en Brooklyn avanza a buen ritmo: se están realizando las obras de acondicionamiento interior y mejora de estética de fachada y ya hay un inquilino comprometido para ocupar la tercera de las tres plantas del edificio. Se trata de XX House, la primera empresa de gestión de espacios compartidos (co-working) exclusivamente de y para mujeres, que si bien no pasa de ser un dato meramente anecdótico, sí representa fielmente tanto la profundidad del sector de oficinas de Williamsburg como la imagen de transformación y modernidad que este barrio de Brooklyn lleva asociado. Asumimos, a la espera de confirmación a lo largo de este mes, que se va a ejecutar la primera de las dos opciones de extensión de la vida del préstamo por 6 meses (de mayo18 a noviembre18).

El proyecto de la calle 29 de Manhattan avanza sin novedades reseñables, con los trabajos de demolición previstos para este trimestre ya comenzados.

Tal y como indicamos hace tres meses, durante el primer trimestre del año hemos incorporado a nuestra cartera el préstamo al proyecto de la tercera avenida de Manhattan (esquina St Marks Place). Se está a la espera del desalojo de los últimos inquilinos a los que les vencían los contratos en el segundo trimestre del año (todos los acuerdos de finalización de alquiler estaban ya firmados antes de dar el préstamo) para proceder al derribo del edificio. Mientras tanto se sigue avanzando en el proyecto constructivo. Según lo anticipado en el informe trimestral anterior, al ser éste un préstamo con una colateralización realmente excepcional, hemos decidido usar los compromisos recibidos en este cierre trimestral para aumentar nuestra exposición al

mismo, hasta un nuevo montante cercano a los US\$ 2.4 millones y con la opción de llegar hasta los US\$3 millones en próximos cierres.

De cara al cierre trimestral de junio estamos trabajando, entre otros, en un préstamo a un proyecto de construcción de viviendas en Brooklyn que podría marcar un nuevo máximo en los niveles de garantías conseguidos por el fondo hasta la fecha. Se trata de una parcela singular en una zona en la que apenas existe superficie edificable, que el propietario adquirió por \$51.5 millones hace menos de 18 meses. El nuevo plan urbanístico le permite una mejora significativa de edificabilidad (la última tasación de la parcela es \$80.5 millones con la edificabilidad actual y de \$114 millones con la edificabilidad ampliada) por lo que ha decidido frenar el proyecto actual y solicitar dicha mejora para lo que va a necesitar un préstamo puente de \$11.5 millones (refinanciando el que existía que habría sido repagado por el préstamo constructor caso de haber iniciado las obras del proyecto original). Es un préstamo a 18 meses que pagará un interés anual por encima del 10%, en el que el fondo tomaría un máximo de US\$2 millones. En definitiva, un 78% de recursos del promotor, primera hipoteca y valor del colateral de 8 a 10 veces el tamaño del préstamo. Espectaculares garantías para 18 meses de plazo a tipos superiores al 10%.

Este nuevo préstamo es un ejemplo más de la política de inversión de nuestro fondo. Más allá de las tendencias de mercado, que siempre tenemos presentes y que gracias al conocimiento local de nuestros asesores anticipamos con bastante exactitud, nuestro foco consiste en analizar los proyectos en detalle, sólo invirtiendo en aquellos en los que, por su singularidad y nivel de colateralización, consideramos que serían capaces de soportar cualquier situación de mercado. De esta manera, tal y como hemos manifestado en otras ocasiones, podemos conseguir rentabilidades (10% anual bruto) ajustadas por riesgo muy superiores a las de otros mercados inmobiliarios y, sin lugar a dudas, a las alcanzables en préstamos inmobiliarios en el mercado español.

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.