

EBN INMOBILIARIO NY, FIL.

INFORME SEGUNDO SEMESTRE 2017

EBN Inmobiliario NY, FIL

Registro CNMV: 61

Informe Semestral del Segundo Semestre 2017

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-16	dic-15	dic-14
A	84.234	30	USD	0	150.000	8.686			
B			USD		5.000.000				

CLASE	Divisa	Valor liquidativo					Comisión depositaria		
		Fecha	Impor.	dic-16	dic-15	dic-14	% efect. Cobrado		Base de cálculo
							Periodo	Acumulada	
A	USD	31-12-17	103,1119				0,05%	0,05%	Patrimonio
B	USD								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	0,73%	0,03%	0,76%	0,73%	0,03%	0,76%	mixta	
B	al fondo							mixta	

2.2 Comportamiento.

Clase A. Divisa USD

Rentabilidad (% sin anualizar)

Acumulado 2017	Anual			
Con último VL	Año 2016	Año 2015	Año 2014	Año 2013
3,11%				

El último valor liquidativo es a fecha 31 de diciembre de 2017

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 2017	Trimestral				Anual			
		Últ. Trim	Trim -1	Trim -2	Trim -3	2016	2015	2014	2013
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.

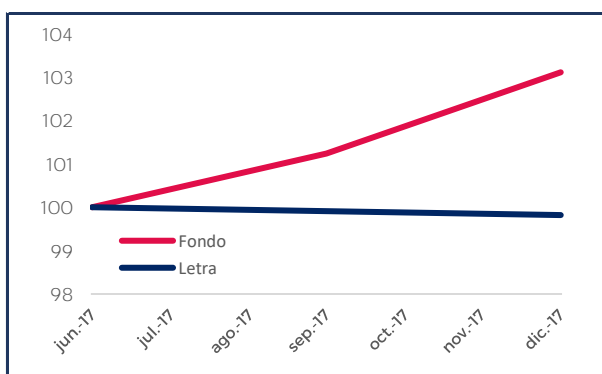
iii) VaR_{cond}. VaR condicional del valor liquidativo: Indica la pérdida media esperada en el resto de los casos.

Gastos (% sobre patrimonio medio)

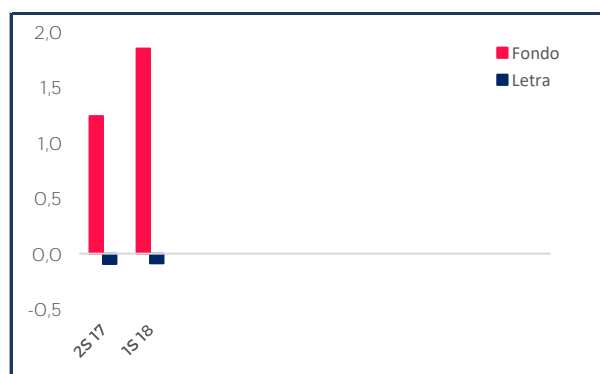
	Acumulado 2017	Anual			
		2016	2015	2014	2013
Ratio total de gastos	1,73%				

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	7.302	84,07%	0	0,00%
* Cartera interior	0	0,00%	0	0,00%
* Cartera exterior	7.302	84,07%	0	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)	1.434	16,51%	370	100,00%
(±) RESTO	-51	-0,59%	0	0,00%
TOTAL PATRIMONIO	8.686	100,00%	370	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)	370	0	370	
± Suscripciones / reembolsos (neto)	117,19	0,00	117,19	0,00
± Beneficios brutos distribuidos	0,00	0,00	0,00	0,00
± Rendimientos netos	3,13	0,00	3,13	0,00
+ Rendimientos de gestión	4,09	0,00	4,09	0,00
- Gastos repercutidos	0,96	0,00	0,96	0,00
- Comisión de gestión	0,76	0,00	0,76	0,00
- Gastos de financiación	0,00	0,00	0,00	0,00
- Otros gastos repercutidos	0,20	0,00	0,20	0,00
+ Ingresos	0,00	0,00	0,00	0,00
PATRIMONIO FIN PERIODO ACTUAL (miles de EUR)	8.686	370	8.686	

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 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	39,75%

7. Anexo explicativo operaciones vinculadas y otras informaciones

- a. Existe un Partícipe significativo con un volumen de inversión que supone el 23,61% 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 1.985 durante el trimestre.
- m. El 39,75% 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

En este nuestro segundo informe trimestral de EBN Inmobiliario NY FIL queremos destacar, por encima de todo, la buena marcha de los proyectos inmobiliarios en los que el fondo tiene exposición a préstamos privados, resultando en un valor liquidativo de fin de año por encima del 103, a pesar de que las inversiones iniciales del fondo se hicieron a finales del mes julio; esto es, se puede decir que la rentabilidad neta conseguida se ha obtenido en sólo 5 meses de los 6 de vida actual del fondo. Asimismo, a lo largo del mes de enero del 2018 nuestros partícipes recibirán un reembolso en efectivo vía amortización de participaciones equivalente a una rentabilidad del 3% semestral sobre las aportaciones realizadas.

Antes de hacer una puesta al día de los distintos proyectos existentes en cartera queremos dar unas pinceladas sobre el mercado inmobiliario en NY, recordando una vez más que, debido a su gigantesco tamaño, es un mercado muy heterogéneo y que, en cualquier caso, nuestro propósito es invertir siempre en proyectos que, por sus peculiares características, ofrecen una excelente colateralización a nuestra inversión. Lo más novedoso del último trimestre del año ha sido que, debido a la incertidumbre creada por el recientemente aprobado cambio fiscal de la administración Trump, se ha producido una desaceleración de doble dígito en los volúmenes de transacciones de segunda vivienda; no así en los precios, que se han movido marginalmente al alza. Creemos que es un tema temporal y que a lo largo de este año los volúmenes se reactivarán, toda vez que el sector inmobiliario parece ser, según los expertos fiscalistas, un ganador neto de dicha reforma fiscal. Por lo demás y, en línea con lo comentado en el informe trimestral anterior, el segmento residencial de lujo y el sector comercial siguen resintiéndose: el primero por su burbuja de precios, el segundo por la competencia online. Por el lado positivo el mercado residencial medio y de oficinas en zonas como Brooklyn siguen sólidos.

Nos centramos ahora en comentar la evolución de los proyectos subyacentes de la cartera de préstamos del fondo. Durante nuestra visita a NY en diciembre hemos podido comprobar la buena marcha de todos ellos, al tiempo que empezamos a analizar nuevas oportunidades de inversión que se incorporarán al fondo a lo largo de los próximos cierres trimestrales.

El proyecto de la avenida Madison en Manhattan evoluciona favorablemente, existiendo la posibilidad de que el actual promotor lo venda con una plusvalía significativa a lo largo de este ejercicio, lo que obligaría al nuevo promotor a recomprarnos el préstamo con una importante penalización, mejorando la ya de por sí atractiva rentabilidad actual del 9.75% anual.

El proyecto de la calle 48, también en Manhattan, avanza a muy buen ritmo, con el número de pisos de renta antigua vaciados por encima de expectativas lo que está permitiendo rápidas renovaciones y mejoras de rentas también a mejor ritmo que lo inicialmente previsto.

El proyecto de la calle 11 en Brooklyn, de transformación de uso industrial a oficinas, evoluciona en línea con lo previsto, con las primeras muestras de interés de futuros inquilinos sobre la mesa, incluso antes de comenzar las obras de acondicionamiento interior y mejoras de estética de fachada. He de decir que me he quedado particularmente sorprendido por la increíble velocidad de regeneración que está sufriendo este barrio de Brooklyn, incluyendo un magnífico hotel de moda pared con pared con nuestro edificio de oficinas.

En el mes de octubre de 2017 hemos incorporado un nuevo préstamo a la cartera. Se trata de un proyecto residencial en la calle 29 de Manhattan (West Chelsea). Es un préstamo a 24 meses + 6 meses (con penalización de 0.5%) con una TIR del 9,43%, donde el promotor aporta con recursos propios un 37% del coste del proyecto y tenemos garantía de primera hipoteca. Una garantía extra desde el punto de vista de colateralización es que se ha conseguido un permiso para construir un parking en la finca, cuyo valor de mercado estimado es prácticamente el importe del préstamo.

En cuanto al primer trimestre de 2018, usaremos las aportaciones recibidas en el cierre de diciembre para incorporar un préstamo excelente, que recuerda en muchos parámetros al que tenemos en la calle Madison, ya que la bondad del proyecto se basa también en haber conseguido un leasehold en condiciones muy favorables. Se trata de un proyecto residencial en la tercera avenida de Manhattan (esquina St Marks Place) donde el promotor aporta con recursos propios un 46% del coste del proyecto. Nosotros participamos en un préstamo a 18 meses + 6 meses (+0.5% penalización) + 6 meses (+0.5% penalización) con una rentabilidad neta anual del 9.75%. Desde el punto de vista de garantías, más allá de la primera hipoteca, tenemos una cuenta de reserva de intereses por los primeros 18 meses. En una palabra, un magnífico préstamo donde inicialmente invertiremos 1.5 millones de \$ pero con opción a doblar tamaño en próximos trimestres.

En cuanto al 2018 en su conjunto, parece evidente que las subidas de tipos van a encarecer el préstamo hipotecario, pero teniendo en cuenta que el pico de precios en el sector en NY se alcanzó en 2015 y la ingente disponibilidad de financiación privada en el sector, esperamos un sector muy dinámico una vez despejadas las incertidumbres fiscales de finales de 2017. En ese contexto seguiremos invirtiendo proyecto a proyecto, buscando rendimientos y garantías similares a los actuales de cartera. De esta manera podemos conseguir rentabilidades (10% anual) 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.