

EBN INMOBILIARIO NY, FIL.

INFORME TERCER TRIMESTRE 2018

EBN Inmobiliario NY, FIL

Registro CNMV: 61

Informe Trimestral del Tercer 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 partícipes	Divisa	Beneficio bruto distribuido	Inversión mínima	Patrimonio (en miles)			
						Final periodo	dic-17	dic-16	dic-15
A	112.608	34	USD	0	150.000	12.290	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	30-09-18	109,14	103,11			0,03%	0,07%	Patrimonio
B	USD	30-09-18	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	0,38%	0,08%	0,46%	1,12%	0,20%	1,32%	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
5,84%	3,11%			

El último valor liquidativo es a fecha 30 de septiembre 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.

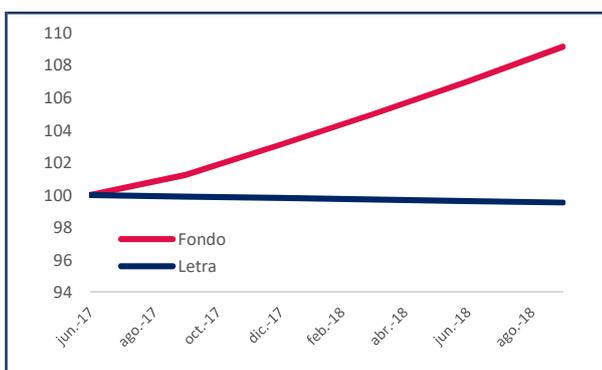
iii) VaR_{cond}. VaR condicional del valor liquidativo: Indica la pérdida media esperada en el resto de los casos.

Gastos (% sobre patrimonio medio)

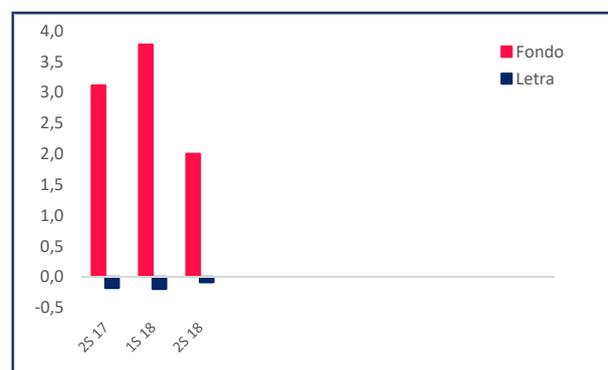
	Acumulado 2018	Anual			
		2017	2016	2015	2014
Ratio total de gastos	1,20%	1,73%			

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	10.268	83,55%	9.668	95,64%
* Cartera interior	0	0,00%	0	0,00%
* Cartera exterior	10.268	83,55%	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)	2.117	17,23%	509	5,04%
(±) RESTO	-95	-0,77%	-68	-0,67%
TOTAL PATRIMONIO	12.290	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	9.747	8.686	
± Suscripciones / reembolsos (neto)	19,33	1,75	31,17	0,00
± Beneficios brutos distribuidos	0,00	0,00	0,00	0,00
± Rendimientos netos	4,99	8,36	21,94	-3.796,41
+ Rendimientos de gestión	1,49	-0,04	1,52	-4.281,52
- Gastos repercutidos	1,18	0,56	6,27	554,33
- Comisión de gestión	0,45	0,44	1,27	6,75
- Gastos de financiación	0,00	0,00	0,00	0,00
- Otros gastos repercutidos	0,73	0,12	5,00	547,58
+ Ingresos	0,00	0,00	0,00	0,00
PATRIMONIO FIN PERIODO ACTUAL (miles de EUR)	12.290	10.109	12.290	

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 82,60% 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	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.		
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	50,39%

7. Anexo explicativo operaciones vinculadas y otras informaciones

- a. Existe un Partícipe significativo con un volumen de inversión que supone el 32,89% sobre el patrimonio de la IIC

- m. El 50,39% 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:

En el tercer trimestre de 2018, EBN INMOBILIARIO NY, FIL ha ganado un 2%, lo que deja la rentabilidad acumulada desde su lanzamiento hace 15 meses en un 9,1% neto, en línea con el objetivo previsto. El fondo ha quedado cerrado a nuevas aportaciones y los compromisos recibidos en el tercer trimestre serán usados en su totalidad para la adquisición de la participación en el préstamo del proyecto de la calle 34, ya comentado en detalle en el anterior informe y sobre el que haremos una breve reseña cuando repasemos la situación actual de los 6 proyectos en los que finalmente ha invertido el fondo. Cabe adelantar que 2019 será ya un año de desinversión para el fondo. En consecuencia, procederemos a devolver principal a nuestros partícipes a medida que se vayan repagando nuestros préstamos llegado su vencimiento.

En línea con informes anteriores, en primer lugar, damos unas breves pinceladas de la situación del mercado inmobiliario neoyorquino. Como los lectores habituales de estos informes recordarán el mercado inmobiliario de NY lleva ralentizándose más de un año, con segmentos como el de lujo en Manhattan con caídas significativas en precio, pero con buenos niveles en número de transacciones, como es habitual en ese mercado. Lo más destacable del último trimestre es que el spread de precios entre oferta y demanda se está cerrando definitivamente en el bid, confirmando que estamos ya en un mercado de compradores; lógico según nos acercamos a las fases finales del ciclo alcista del tipo de intervención de la FED. Ello implica menores precios, ciertas subidas de inventarios y menor número de transacciones por aquellos vendedores todavía reticentes a aceptar el nuevo nivel de precios. Esa misma subida de tipos también tiene como consecuencia un encarecimiento del coste de financiación bancaria de nuevos proyectos, que están disminuyendo en número. Todo ello en un contexto de un mercado enorme, donde se siguen realizando infinidad de transacciones y, lo más relevante, siempre existe liquidez para cualquier tipo de activo o colateral.

A continuación damos detalle de la evolución de los proyectos inmobiliarios en los que el fondo tiene exposición a través de participaciones en préstamos privados:

Avenida Madison en Manhattan: Finalmente el promotor ha decidido desarrollar el proyecto hasta el final, descartando la venta anticipada del mismo. En consecuencia, ha ejecutado la opción de extensión del préstamo 6 meses hasta febrero de 2018, mientras concluyen la preparación de la nueva estructura de capital que incluye un crédito bancario a la construcción. Dicho crédito, ya concedido, sólo se desembolsa cuando comienza la construcción efectiva del edificio, prevista para mayo 2019. Es por ello que cabe la posibilidad de que el promotor nos pida una extensión extra de 6 meses hasta agosto 2019 manteniendo el tipo de interés actual del préstamo. Estaríamos encantados de que así fuera al ser éste el préstamo con mayor colateralización de nuestra cartera. La devolución de principal a nuestros partícipes se producirá en el cierre trimestral inmediatamente posterior a la cancelación del préstamo; esto es, en principio con el liquidativo de marzo pero si hubiera extensión con el liquidativo de septiembre.

Calle 11 en Brooklyn: más allá de la evolución del proyecto que es en línea con lo esperado, el promotor está en las fases finales de una refinanciación bancaria a un coste significativamente inferior al de nuestra deuda. Mientras lo lleva a cabo ha ejecutado una extensión extra de 3 meses, hasta noviembre de este año, aunque existe la posibilidad de repago adelantado a finales de octubre. El promotor tiene la opción de extender el préstamo otros 6 meses hasta mayo de 2019, pero nuestro escenario central actual es de repago este año. Si ese fuera el caso, en ausencia de alguna oportunidad de inversión excelente a corto plazo (vencimiento máximo diciembre 2019) devolveríamos el principal a nuestros inversores en enero 2019, contra el valor liquidativo de cierre de 2018.

Calle 48 en Manhattan: el proceso de sustitución de renta estabilizada por renta de mercado en este grupo de tres edificios está siendo todo un éxito. El préstamo, al 12% anual, vence en junio de 2019 y, evidentemente, el promotor tiene ya, una vez estabilizadas unas rentas muy superiores, alternativas de financiación bancaria mucho más baratas que la nuestra. En definitiva, esperamos repago del préstamo en mayo y devolución de principal a partícipes en julio con liquidativo junio 2019.

Calle 29 en Manhattan: Los trabajos de demolición están prácticamente concluidos y esperamos progresos en la cimentación del edificio en el último trimestre de 2018. Este préstamo vence en mayo de 2019 con una opción de extensión de 6 meses hasta noviembre de 2019. La ejecución o no de dicha extensión condicionará la correspondiente devolución de principal a nuestros partícipes.

Tercera avenida de Manhattan (esquina St. Marks Place): El proyecto avanza en línea con lo esperado. Ya están desalojados los antiguos inquilinos, el diseño del nuevo edificio está prácticamente concluido y en el último trimestre de este año comenzarán los trabajos de demolición. Este préstamo también vence en mayo de 2019 con opción de extensión de 6 meses hasta noviembre de 2019, así que dicha extensión condiciona también la posible fecha de reembolsos a partícipes.

Calle 34 en Manhattan: Este proyecto es la última incorporación a nuestra cartera de participaciones en préstamos inmobiliarios y a él se dedicarán la totalidad de las aportaciones recibidas en el cierre definitivo de septiembre. Como explicábamos en el informe anterior esta oportunidad de inversión ha surgido como consecuencia de la reestructuración de la estructura de capital previa en unos términos muy atractivos para nosotros. El capital previo liquidado en la reestructuración se usó para la compra del solar, demolición y licencias. Tras la inyección de nuevo capital, momento en el que se ha formalizado el préstamo en el que participamos, se ha concluido la excavación del solar y se está comenzando la cimentación. Este préstamo vence en diciembre 2019 con lo que su correspondiente reembolso debería suceder en enero 20.

En consecuencia, si todo va según lo previsto, EBN INMOBILIARIO NY FIL estará en condiciones de devolver el principal aportado por los partícipes a lo largo de los próximos 15/16 meses, más allá de las devoluciones trimestrales del 3% del capital todavía invertido y el retorno acumulado en el valor liquidativo, diferencia entre las devoluciones anuales del 6% y el rendimiento neto esperado (y hasta la fecha obtenido) del 8% anual.

Analizadas y conocidas muy de cerca las condiciones del mercado inmobiliario neoyorquino, seguimos apostando por nuestra propuesta de buenos retornos en inversiones muy colateralizadas. Como consecuencia del avance del ciclo de tipos e inmobiliario las oportunidades comienzan a darse más en procesos de reestructuración de estructuras de capital previas (como nuestra reciente inversión en la calle 34) que en proyectos de nueva originación (como nuestra primera inversión en Madison). Es nuestra intención proceder al lanzamiento de un EBN INMOBILIARIO NY 2, FIL en el primer trimestre de 2019. Nos pondremos en contacto con ustedes a lo largo de este año para darles más detalles sobre el mismo.

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.