

EBN ITALIAN REITS, FIL

La información esta basada en la situación del fondo actualizada a 31/12/2020.

POLÍTICA DE INVERSIÓN

El objetivo del FIL es lograr una rentabilidad media anual, no garantizada, del 10% a medio y largo plazo mediante la inversión de prácticamente el 100% de la exposición total en IIC inmobiliarias domiciliadas en Italia, de carácter cerrado que cotizan en el Mercado Continuo italiano, que se consideren más atractivas por ser gestionadas por Sociedades Gestoras de reconocido prestigio y por cotizar con un descuento significativo contra su Valor Liquidativo. Las IIC inmobiliarias italianas objeto de inversión por parte del FIL podrán tener apalancamiento, que se sitúa en término medio en un 40% de su patrimonio.

DATOS DEL FONDO

Categoría	FIL, Renta Variable euro	Comisiones
Gestora	EBN Capital S.G.I.I.C., S.A.	Gestión, clase A 1,50%
Fecha de lanzamiento	30 de junio de 2017	Gestión, clase B 1%
Divisa	EUR	Éxito 20% (5% HR)
Ticker Bloomberg, por clase	EBNITAA SM Equity (clase A), EBNITAB SM Equity (clase B)	Depósito 0,10%
ISIN, por clase	ES0133102006 (clase A), ES0133102014 (clase B)	Suscripción 0%/ 1%/ 2% (*)
Inversión mínima, por clase	150.000 € (clase A), 5.000.000 € (clase B)	TER Clase A 1,65%
Duración	5 años prorrogable a 6 años (**)	TER Clase B 1,15%
Valor liquidativo	Trimestral	VaR (95%) 0,00%
Patrimonio	187.093 €	
Tipo de distribución	Reembolso de participaciones (2,5% semestral a partir del 30/06/2018)	

(*) Comisión suscripción aplicada: 0% para suscripciones hasta 07/07/17, 1% para suscripciones entre 08/07/17 y 30/09/17, 2% para suscripciones entre 01/10/17 y 30/09/18.

(**) No se podrán realizar reembolsos voluntarios durante el periodo de vida del Fondo.

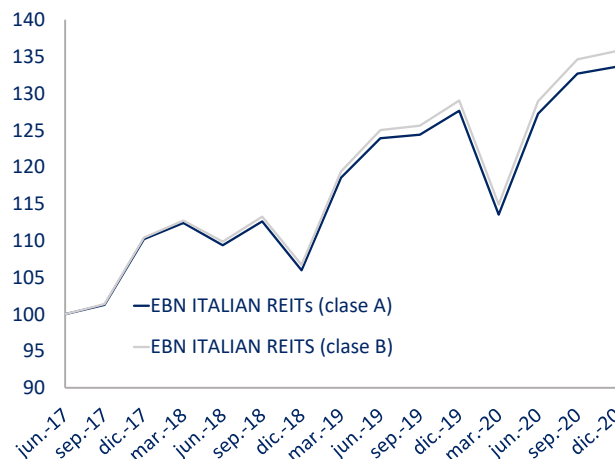
RENTABILIDADES

	Clase A	Clase B
Últimos 3 meses	0,71%	0,84%
Desde inicio del 2020	4,69%	5,21%
Desde lanzamiento	33,62%	35,75%

Evolución del Valor Liquidativo

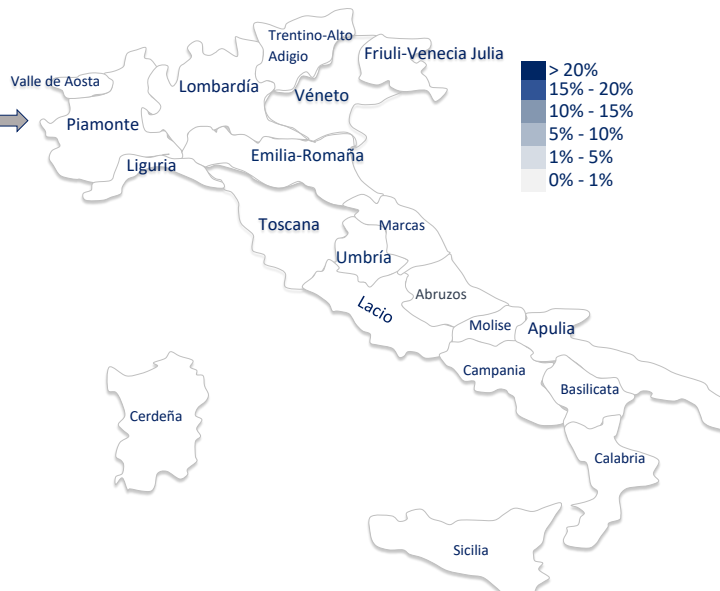
	Clase A	Clase B
junio-17	100,00	100,00
diciembre-17	110,19	110,40
diciembre-18	105,96	106,70
diciembre-19	127,64	129,02
marzo-20	113,52	114,90
junio-20	127,23	128,93
septiembre-20	132,67	134,62
diciembre-20	133,62	135,75

Evolución EBN ITALIAN REITS, FIL



INVERSIONES DEL FONDO

Distribución geográfica	Peso (%)
Italia	0,0%
Resto UE	0,0%
Cash	100,0%



En el último trimestre del 2020 el fondo EBN Italian REITs FIL se ha revalorizado un 0,71% hasta un liquidativo de 133,62 para la clase A y un 0,84% hasta 135,75 para la clase B, contribuyendo a una rentabilidad en el año del 4,69% y 5,21% respectivamente, lo que sin duda es meritorio si tenemos en cuenta que la mayoría de los activos inmobiliarios de nuestras participadas se encuentran en el norte de Italia, epicentro de COVID europeo. El fondo entra en liquidación, tras haber vendido en mercado las tres últimas posiciones de la cartera y procedemos a reembolsar la práctica totalidad del remanente patrimonial vía devolución de participaciones, usando como referencia los valores liquidativos definitivos arriba mencionados, excepto una pequeña cuantía de caja para hacer frente a los gastos de liquidación del fondo.

Tal y como comentábamos en el informe trimestral anterior, hemos creído conveniente la venta en mercado de las tres últimas participadas del fondo, en aras de optimizar la TIR del fondo. Así, de estos tres REITs:

Uno, el que tenía los deberes de venta de activos avanzados, ha anunciado su puesta en liquidación, con objetivo teórico temporal de mitad de 2021, dejando de cotizar en bolsa el 29 de diciembre. Tras el anuncio de liquidación, hemos aprovechado la compresión del descuento al que cotizaba versus el valor liquidativo anunciado, para vender nuestra posición con una ganancia de aproximadamente el 15% en el trimestre.

Los otros dos REITs se han acogido a la prórroga de una año de gracia, que ha concedido el gobierno transalpino, para la liquidación de su cartera de activos. Dada la complicada situación macroeconómica global y, en concreto, la difícil situación del sector inmobiliario italiano, consideramos altamente improbable que dicha prórroga sea suficiente para permitir a estos REITs liquidar sus activos a precios razonables. Con ello en mente, hemos vendido las posiciones en mercado, a pesar de que cotizaban con descuentos versus valor teórico contable del 50%, similares a los del tercer trimestre.

En definitiva, el fondo EBN Italian REITs FIL ha tenido 3 años y 9 meses de vida y ha ofrecido a sus partícipes una TIR del 8,63%, un retorno óptimo en el actual contexto de bajas rentabilidades. Esto es mucho más meritorio si tenemos en cuenta el nivel de garantías y colateralización de los activos subyacentes, resultando en un excelente binomio rentabilidad/riesgo en euros en los últimos cuatro años.

La optimización de dicho binomio rentabilidad/riesgo en mercados de nicho, junto con la alineación de principal e intereses con nuestros partícipes, son las señas de identidad de EBN Capital SGIC.. Si bien la oportunidad de inversión en REITs italianas era finita, les invitamos a conocer, si no lo han hecho ya, nuestros productos de inversión en tendencias estructurales como son: la estrategia de renta fija privada inmobiliaria de la gama EBN Inmobiliario USA, FIL y la estrategia de renta variable privada de la familia EBN PRE-IPO US, FCR. En los próximos meses lanzaremos la tercera versión de ambas exitosas estrategias. También durante 2021 verá la luz algún nuevo fondo/estrategia, que además de compartir las señas de identidad arriba mencionadas, será igualmente novedoso en el mercado de fondos de inversión españoles.

Feliz 2021!!!