EBN INMOBILIARIO USA, FIL

La información esta basada en la situación del fondo actualizada a 31/3/2025.

POLÍTICA DE INVERSIÓN

El objetivo del FIL es lograr una rentabilidad media anual, no garantizada, del 10% en el compartimento USD y del 7% en el compartimento EUR Hedged, mediante la inversión de prácticamente el 100% de la exposición total en sociedades que revistan la forma jurídica de LLC (Limited Liability Companies) constituidas bajo las leyes de los Estados Unidos que conceden préstamos a promotores para la construcción de proyectos inmobiliarios en el área metropolitana de Nueva York principalmente, y en otras ciudades importantes de Estados Unidos en menor medida.

DATOS DEL FONDO

Categoría	FIL, Fondo de Inversión Libre. Global
Gestora	EBN Capital S.G.I.I.C., S.A.
Fecha de registro	9 de abril de 2019
Divisa	USD/EUR
Ticker Bloomberg, por clase	EBNIUUA SM Equity ($ Clase A);EBNIUEA SM Equity (€ Clase A); EBNIUEB SM Equity (€ Clase B)
ISIN, por clase	ES0125490021 ($ Clase A); ES0125490005 (€ Clase A) ES0125490013 (€ Clase B)
Inversión mínima, por clase	$150.000 ($ Clase A), 150.000€ (€ Clase A), 3.000.000€ (€ Clase B)
Valor liquidativo	Mensual
Patrimonio **$**	4.517.941
Patrimonio **€**	2.202.323
Capital Comprometido	$20.460.000 / 7.880.000 € [100% Desembolsado]
Capital Reembolsado	$19.487.018,82 / 5.147.618,24 €

Comisiones

Gestión, $ Clase A	1,50%
Gestión, € Clase A	1,50%
Gestión, € Clase B	1,00%
Éxito Clase $	15% (5% HR)
Éxito Clase €	15% (2,5% HR)
Depósito	0,10%
Suscripción	0% - 0,42% (*)
TER $ Clase A	1,69%
TER € Clase A	1,83%
TER € Clase B	1,26%

Ratios	$	€
RVPI	0,22x	0,28x
DPI	1,05x	0,89x
MOIC	1,27x	1,17x
TIR	6,14%	3,96%

(*) Comisión suscripción aplicada: 0,03% para suscripciones hasta 30/06/19, a partir de esta fecha las suscripciones aumentaran mensualmente en un 0,03% de forma acumulativa, hasta alcanzar el 0,42% correspondiente al último periodo de suscripción que finaliza 30/07/2020.

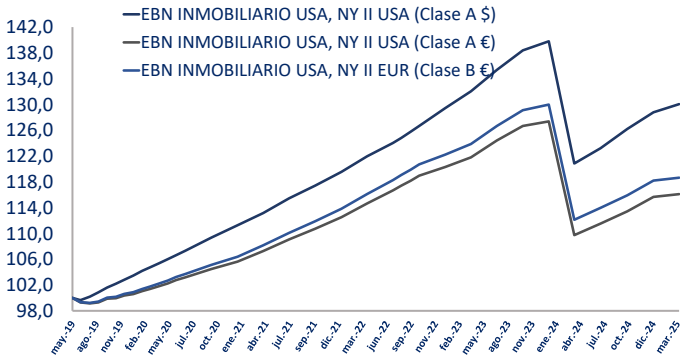
RENTABILIDADES

	$ CLASE A	€ CLASE A	€ CLASE B
Últimos 3 meses	0,98%	0,37%	0,37%
Desde inicio 2025	0,98%	0,37%	0,37%
Desde lanzamiento	30,06%	16,09%	18,64%

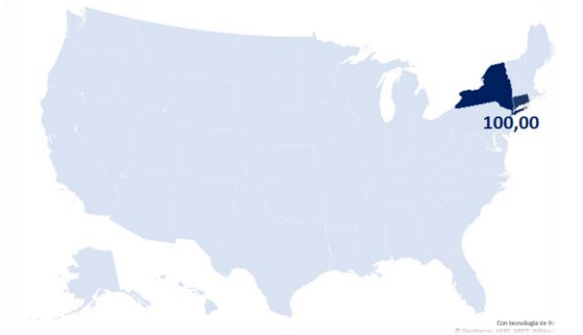
Evolución del Valor Liquidativo

	$ CLASE A	€ CLASE A	€ CLASE B
mayo-19	100,00	100,00	100,00
diciembre-19	103,47	100,60	100,90
diciembre-20	111,27	105,63	106,40
diciembre-21	119,56	112,52	113,83
diciembre-22	129,43	120,31	122,22
diciembre-23	139,80	127,38	129,98
diciembre-24	128,79	115,66	118,20
marzo-25	130,06	116,09	118,64

Evolución EBN INMOBILIARIO USA, FIL



Distribución geográfica de las Inversiones USA



El fondo se encuentra en liquidación a la espera del recobro del préstamo de **Greewich, CT**. A cierre del primer trimestre del 2025 el valor liquidativo de la clase A del compartimento NY USD, el fondo *master* que compra las participaciones en los préstamos inmobiliarios, es de 130,06, lo que representa una subida trimestral del 0,98%, procedente del devengo de un mes y medio de intereses de dicho préstamo. Por otro lado, los valores liquidativos de las clases A y B del compartimento NY EUR, el fondo *feeder* que invierte en el compartimento NY USD y cubre el riesgo de tipo de cambio EUR/USD del principal invertido, son 116,09 y 118,64, lo que supone una mejoría trimestral del 0,37%.

El préstamo de **Greenwich** ha dejado de generar intereses a mediados de febrero, momento en el que, tras resolución judicial, nuestro socio estructurador ha tomado posesión de los activos que garantizaban el préstamo. Con respecto al calendario tentativo de venta de dichas garantías para la recuperación de nuestra inversión, la situación actual es:

La vivienda domicilio del deudor ya tiene un comprador que ha depositado una fianza. La compraventa debería finalizarse en las próximas semanas.

Con respecto a las otras dos viviendas (una muy avanzada en su construcción y otra cimentada) se está trabajando en dos direcciones: la primera es la ya comentada de su desarrollo para posterior venta; la segunda es una venta de los activos en su estado actual, lo que permitiría una aceleración en los plazos de recuperación de la inversión. El comprador potencial es el mismo que ha comprado el domicilio del deudor.

Tan pronto se produzcan dichas ventas, procederemos a devolver el patrimonio remanente del fondo a los partícipes. No queremos dejar de reiterar la importancia de buen hacer de nuestros socios estructuradores locales en el proceso de ejecución de garantías, como otro pilar fundamental del buen binomio rentabilidad-riesgo que ofrecemos a nuestros partícipes.