

EBN INMOBILIARIO USA, FIL

La información esta basada en la situación del fondo actualizada a 30/9/2024.

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 \$ | 4.383.577 |
| Patrimonio € | 2.151.930 |
| 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 | 0,21x | 0,27x |
| DPI | 1,05x | 0,89x |
| MOIC | 1,26x | 1,17x |
| TIR | 6,14% | 3,94% |

(*) 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.

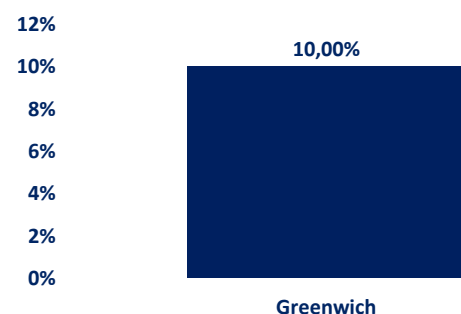
RENTABILIDADES

| | \$ CLASE A | € CLASE A | € CLASE B |
|-------------------|------------|-----------|-----------|
| Últimos 3 meses | 2,43% | 1,71% | 1,71% |
| Desde inicio 2024 | -9,72% | -10,94% | -10,81% |
| Desde lanzamiento | 26,21% | 13,44% | 15,93% |

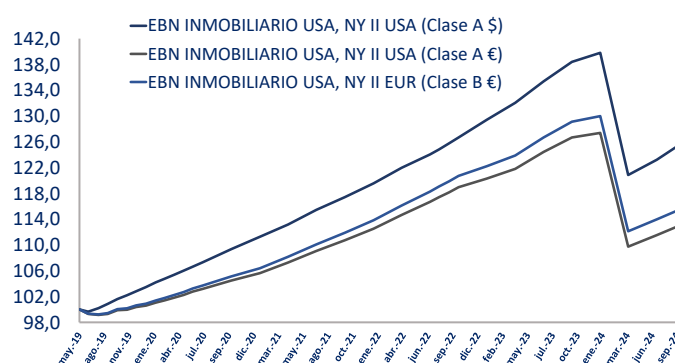
Evolución del Valor Liquidativo

| | \$ 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 |
| marzo-24 | 120,85 | 109,74 | 112,12 |
| junio-24 | 123,22 | 111,52 | 113,97 |
| septiembre-24 | 126,21 | 113,44 | 115,93 |

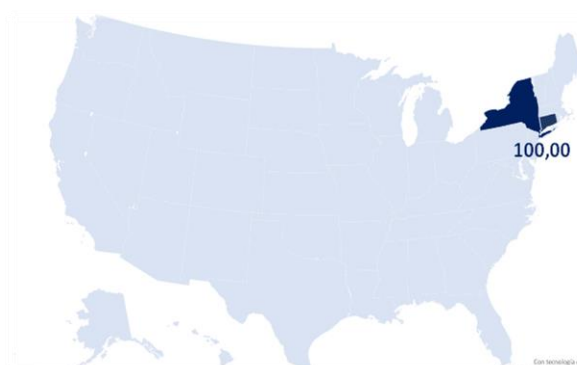
Cupón Anual de las Inversiones



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 **Greenwich, CT**. A cierre del tercer trimestre del 2024 el valor liquidativo de la clase A del compartimento NY USD, el fondo *master* que compra las participaciones en los préstamos inmobiliarios, es de 126,21, lo que representa una subida trimestral del 2,43%, procedente del devengo de los 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 113,44 y 115,93, lo que supone una mejoría trimestral del 1,71%.

El proceso de ejecución judicial de la garantía hipotecaria del préstamo de **Greenwich, CT** avanza según lo previsto. Acabamos de regresar de un viaje a la zona donde hemos podido comprobar de primera mano la situación judicial del proyecto, así como las negociaciones amistosas que se están llevando a cabo en paralelo. Aunque todavía hay una posibilidad de que éstas últimas lleguen a buen término antes de final de año, nuestro escenario central es de una resolución judicial a todas luces favorable para nuestros intereses. De tener una resolución judicial favorable antes de fin de año, procederíamos a la ejecución de las garantías a comienzos del 2025. El préstamo está ampliamente colateralizado, con tres viviendas y parcelas en desarrollo cuyo valor de mercado está más de un 25% por encima de la tasación usada en el momento de la constitución de la hipoteca, donde nuestro LTV era ya inferior al 65%. Este importante nivel de cobertura de nuestro préstamo nos deja tranquilos con respecto al recobro de principal e intereses. Tan pronto se produzca la recuperación de dichos importes, procederemos a devolver el patrimonio remanente del fondo a los partícipes.