



Informe de Auditoría de EBN Inmobiliario NY (en liquidación), Fondo de Inversión Libre

(Junto con las cuentas anuales e informe de gestión del Fondo EBN Inmobiliario NY (en liquidación), Fondo de Inversión Libre correspondientes al ejercicio finalizado el 31.12.2019)



KPMG Auditores, S.L.
Paseo de la Castellana 259 C
28046 Madrid

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales emitido por un Auditor Independiente

A los Partícipes de EBN Inmobiliario NY (en liquidación), Fondo de Inversión Libre por encargo de EBN Capital, Sociedad Gestora de Instituciones de Inversión Colectiva, S.A. (la "Sociedad Gestora")

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de EBN Inmobiliario NY, Fondo de Inversión Libre (el Fondo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2019, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Fondo a 31 de diciembre de 2019, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales* de nuestro informe.

Somos independientes del Fondo de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.



Párrafo de énfasis

Llamamos la atención respecto de lo señalado en la nota 1 de la memoria adjunta, en la que se indica que con fecha 31 de enero de 2020, la Sociedad Gestora del fondo "EBN Capital, SGIIC, S.A.", y la Sociedad Depositaria del mismo "Santander Securities Services, S.A." han acordado la disolución del Fondo de conformidad con lo establecido en el artículo 35 del Reglamento IIC. Dicho acuerdo de disolución fue comunicado en la sesión del Consejo de Administración de la Sociedad Gestora del Fondo, EBN Capital, Sociedad Gestora de Instituciones de Inversión Colectiva, S.A. el 3 de febrero de 2020. Finalmente, con fecha 6 de febrero de 2020 se firma el acuerdo de disolución y apertura del periodo de liquidación de EBN Inmobiliario NY, Fondo de Inversión Libre. En este contexto, y tal y como se señala en la nota 2 de la memoria adjunta, los administradores de la Sociedad Gestora del Fondo han considerado que no resulta de aplicación el principio de empresa en funcionamiento en los términos establecidos en la Circular 3/2008, de 11 de septiembre, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, por lo que han formulado estas cuentas anuales aplicando la Resolución del ICAC de 18 de octubre de 2013, por la que se aprueba el marco de información financiera cuando no resulta adecuada la aplicación del principio de empresa en funcionamiento, con el objetivo de reflejar la imagen fiel de las operaciones tendentes a realizar el activo, cancelar las deudas y, en su caso, repartir el patrimonio resultante. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Excepto por la cuestión descrita en la sección *Párrafo de énfasis*, hemos determinado que no existen otros riesgos más significativos considerados en la auditoría que se deban comunicar en nuestro informe.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2019, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad Gestora del Fondo y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas anuales y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma. Asimismo, nuestra responsabilidad consiste en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2019, y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales _

Los administradores de la Sociedad Gestora son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del Fondo, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, los administradores de la Sociedad Gestora son responsables de la valoración de la capacidad del Fondo para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores de la Sociedad Gestora tienen intención de liquidar el Fondo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales _____

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Sociedad Gestora en relación al Fondo.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad Gestora en relación al Fondo.

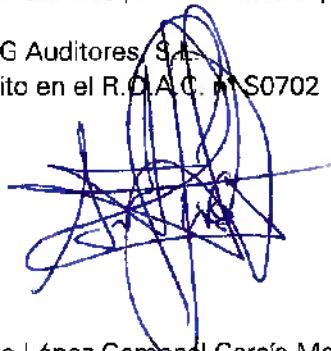
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad Gestora, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fondo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que el Fondo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con los administradores de la Sociedad Gestora en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la Sociedad Gestora de EBN Inmobiliario NY, Fondo de Inversión Libre determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

KPMG Auditores, S.L.
Inscrito en el R.O.A.C. nº S0702



Arturo López-Gamonal García-Morales
Inscrito en el R.O.A.C. nº 23.901

29 de mayo de 2020



EBN INMOBILIARIO NY (EN LIQUIDACIÓN),
FONDO DE INVERSION LIBRE

Balances

31 de diciembre de 2019 y 2018

(Expresados en euros con dos decimales)

	2019	2018
Activo corriente		
Cartera de inversiones financieras (nota 5)		
Cartera exterior		
Instrumento de patrimonio	-	8.222.479,07
Periodificaciones	1.045,34	1.711,00
Tesorería (nota 6)	263.994,08	539.466,06
Total activo corriente	265.039,42	8.763.656,13
Total activo	265.039,42	8.763.656,13
Patrimonio atribuido a partícipes (nota 7)		
Fondos reembolsables atribuidos a partícipes		
Partícipes	(1.725.736,52)	7.656.412,00
Resultado de ejercicios anteriores	861.131,19	180.415,41
Resultado del ejercicio	551.479,24	680.715,78
Diferencia de conversión	419.963,07	156.434,03
	106.836,98	8.673.977,22
Pasivo corriente		
Acreedores (nota 8)	158.202,44	89.678,91
Total patrimonio y pasivo	265.039,42	8.763.656,13
Cuentas de compromiso	-	-
Cuentas de Orden		
Pérdidas fiscales a compensar	-	-
Total cuentas de orden	-	-

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales de 2019.

EBN INMOBILIARIO NY (EN LIQUIDACIÓN),
FONDO DE INVERSION LIBRE

Cuentas de Pérdidas y Ganancias para el ejercicio anual terminado en 31 de diciembre de 2019 y
2018.

(Expresadas en euros con decimales)

	2019	2018
Comisiones de Descuento por Suscripciones y/o Reembolsos (nota 9)	-	30.612,97
Otros gastos de explotación (nota 8)		
Comisión de gestión	(128.518,98)	(157.849,11)
Comisión depositario	(7.423,42)	(8.794,21)
Otros	(13.535,33)	(19.160,77)
Resultado de explotación	(149.477,73)	(155.191,12)
Ingresos financieros (notas 5 y 6)	698.794,96	867.102,24
Variación del valor razonable en instrumentos financieros		
Por operaciones de la cartera exterior	23.008,80	(24.321,67)
Diferencias de Cambio	(365,73)	-
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		
Resultado por operaciones de la cartera exterior	(14.910,58)	-
Resultado Financiero	706.527,45	842.780,55
Resultado antes de impuestos	557.049,72	687.589,43
Impuestos sobre beneficios (nota 10)	(5.570,48)	(6.873,65)
Resultado del ejercicio	551.479,24	680.715,78

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales de 2019.

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto correspondientes al ejercicio anual terminado en 31 de diciembre de 2019

(Expresados en euros con decimales)

A) Estado de Ingresos y Gastos Reconocidos correspondiente al ejercicio anual terminado en 31 de diciembre de 2019

Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	551.479,24
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio por ajustes por cambio de valor	
Diferencia de conversión	<u>263.529,04</u>
Total de ingresos y gastos reconocidos	<u><u>815.008,28</u></u>

B) Estado Total de Cambios en el Patrimonio Neto correspondiente al ejercicio anual terminado en 31 de diciembre de 2019

	<u>Partícipes</u>	<u>Resultado de ejercicios anteriores</u>	<u>Resultado del ejercicio</u>	<u>Diferencia de conversión</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2018	<u>7.656.412,00</u>	<u>180.415,41</u>	<u>680.715,78</u>	<u>156.434,03</u>	<u>8.673.977,22</u>
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	551.479,24	263.529,04	815.008,28
Operaciones con partícipes					
Suscripciones	-	-	-	-	-
Reembolsos	(9.382.148,52)	-	-	-	(9.382.148,52)
Distribución del beneficio del ejercicio	<u>-</u>	<u>680.715,78</u>	<u>(680.715,78)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2019	<u><u>(1.725.736,52)</u></u>	<u><u>861.131,19</u></u>	<u><u>551.479,24</u></u>	<u><u>419.963,07</u></u>	<u><u>106.836,98</u></u>

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales de 2019.

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto correspondientes al ejercicio anual terminado en 31 de diciembre de 2018

(Expresados en euros con decimales)

A) Estado de Ingresos y Gastos Reconocidos correspondiente al ejercicio anual terminado en 31 de diciembre de 2018

Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	680.715,78
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio por ajustes por cambio de valor	
Diferencia de conversión	<u>438.280,51</u>
Total de ingresos y gastos reconocidos	<u><u>1.118.996,29</u></u>

B) Estado Total de Cambios en el Patrimonio Neto correspondiente al ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2018

	<u>Partícipes</u>	<u>Resultado de ejercicios anteriores</u>	<u>Resultado del ejercicio</u>	<u>Diferencia de conversión</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2017	<u>7.343.636,22</u>	<u>-</u>	<u>180.415,41</u>	<u>(281.846,48)</u>	<u>7.242.205,15</u>
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	680.715,78	438.280,51	1.118.996,29
Operaciones con partícipes					
Suscripciones	2.827.656,40	-	-	-	2.827.656,40
Reembolsos	(2.514.880,62)	-	-	-	(2.514.880,62)
Distribución del beneficio del ejercicio	<u>-</u>	<u>180.415,41</u>	<u>(180.415,41)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2018	<u><u>7.656.412,00</u></u>	<u><u>180.415,41</u></u>	<u><u>680.715,78</u></u>	<u><u>156.434,03</u></u>	<u><u>8.673.977,22</u></u>

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales de 2019.

EBN INMOBILIARIO NY (EN LIQUIDACIÓN),
FONDO DE INVERSIÓN LIBRE

Memoria de Cuentas Anuales

31 de diciembre de 2019

(1) Naturaleza y Actividades Principales

EBN Inmobiliario NY, Fondo de Inversión Libre (en adelante Fondo) se constituyó en España el 14 de junio de 2017, por un periodo de tiempo definido de 4 años, prorrogables a 5 años. Su domicilio social se encuentra en la Paseo de Recoletos, 29, 28004 Madrid.

El Fondo se encuentra inscrito en el Registro de Instituciones de Inversión Colectiva de Inversión Libre de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) desde el 30 de junio de 2017 con el número 61, adquiriendo, a efectos legales conforme a la definición establecida en el artículo 13 del Real Decreto 1082/2012, la consideración de Fondo de Inversión Libre (FIL) a partir de entonces.

Con fecha 31 de enero de 2020, la Sociedad Gestora del fondo "EBN CAPITAL, SGIIC, S.A.", y la Sociedad Depositaria del mismo "SANTANDER SECURITIES SERVICES, S.A." han acordado la disolución del Fondo de conformidad con lo establecido en el artículo 35 del Reglamento IIC. Dicho acuerdo de disolución fue comunicada en la sesión del Consejo de Administración de la sociedad gestora del Fondo, EBN Capital, Sociedad Gestora de Instituciones de Inversión Colectiva, S.A. (en adelante la Sociedad Gestora) el 3 de febrero de 2020. Finalmente, con fecha 6 de febrero de 2020 se firma el acuerdo de disolución y apertura del periodo de liquidación de EBN Inmobiliario NY, Fondo de Inversión Libre.

El Fondo es una IIC configurada como patrimonio separado sin personalidad jurídica, perteneciente a una pluralidad de inversores cuya gestión y representación corresponde a una Sociedad Gestora, que ejerce las facultades de dominio sin ser propietaria del Fondo. La gestión y administración del Fondo está encomendada a EBN Capital, Sociedad Gestora de Instituciones de Inversión Colectiva, S.A. Los valores se encuentran depositados en Santander Securities Services, S.A.U., siendo dicha entidad la depositaria del Fondo.

La Sociedad Gestora del Fondo ha establecido dos clases de participaciones en las que se divide el Patrimonio atribuido a partícipes del Fondo:

- Clase A: Participaciones para las que la inversión mínima inicial, aplicable a partir de la fecha de constitución es de 150.000 dólares estadounidenses.
- Clase B: Participaciones para las que la inversión mínima inicial, aplicable a partir de la fecha de constitución es de 5.000.000 dólares estadounidenses.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 1º de la Ley 35/2003 y sucesivas modificaciones, el objeto social de las Instituciones de Inversión Colectiva es la captación de fondos, bienes o derechos del público para gestionarlos e invertirlos en bienes, derechos, valores u otros instrumentos financieros, siempre que el rendimiento del inversor se establezca en función de los resultados colectivos.

EBN INMOBILIARIO NY (EN LIQUIDACIÓN),
FONDO DE INVERSION LIBRE

Memoria de Cuentas Anuales

31 de diciembre de 2019

El Fondo se regula por lo dispuesto en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre que entró en vigor con fecha 5 de febrero de 2004, modificada parcialmente por la Ley 22/2014, de 12 de noviembre y por la Ley 31/2011, de 4 de octubre, así como por el Real Decreto 1082/2012, de 13 de julio, modificado parcialmente por el Real Decreto 83/2015, de 13 de febrero, y por el Real Decreto 877/2015, de 2 de octubre, por el que se aprueba el reglamento de desarrollo de la Ley que regula las instituciones de inversión colectiva, así como por la Ley 44/2002, de 22 de noviembre, la Ley 26/2003, de 17 de julio, por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, la Ley 3/2009 de 3 de abril sobre modificaciones estructurales de las Sociedades Mercantiles y las circulares de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, los cuáles, junto con otra normativa adicional, regulan las instituciones de inversión colectiva.

Los aspectos de estas normativas que le son aplicables son las siguientes:

- En la denominación social del Fondo de Inversión se incluirá la denominación y las siglas privativas de las Instituciones de Inversión Colectiva (IIC, en adelante) inscritas en los registros correspondientes de la CNMV, "Fondo de Inversión Libre" y su sigla "FIL"
- El patrimonio mínimo deberá situarse en 3.000.000,00 de euros.
- El número de partícipes del Fondo no podrá ser inferior a 25, disponiendo del plazo de un año, contado a partir de su inscripción en el correspondiente Registro Administrativo, para alcanzar dicho número.
- Las participaciones del Fondo podrán suscribirse o adquirirse mediante un desembolso mínimo inicial de 50.000 euros, excepto para inversores que tengan la condición de clientes profesionales conforme a la definición de la Ley de Mercado de valores.
- Solo podrán realizar las actividades de comercialización a las que se refiere el artículo 2.1 de la Ley 35/2003 de IICs, de 4 de noviembre y sucesivas modificaciones, cuando se dirijan a inversores cualificados, tal y como se definen en las normas aprobadas para la transposición de la Directiva 2003/71/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de noviembre de 2003, sobre el folleto que debe publicarse en caso de oferta pública o admisión de valores y por la que se modifica la Directiva 2001/34/CE.
- El valor liquidativo de las participaciones deberá calcularse, al menos, trimestralmente. No obstante, cuando así lo exijan las inversiones previstas, el valor liquidativo podrá ser calculado semestralmente. Las suscripciones y reembolsos del Fondo se realizarán con la misma periodicidad que el cálculo del valor liquidativo.
- No le resultará de aplicación los límites máximos y las formas de cálculo de las comisiones de gestión, depósito, suscripción y reembolso previstos en el Reglamento de la Ley 35/2003 de IICs.
- Podrá invertir en activos e instrumentos financieros y en instrumentos financieros derivados, cualquiera que sea la naturaleza de su subyacente, atendiendo a los principios de liquidez, diversificación del riesgo y transparencia, que se recogen en el artículo 23 de la Ley 35/2003 de IICs. No le es de aplicación las reglas sobre inversiones contenidas en la sección 18 del capítulo I del título III del Reglamento de la Ley 35/2003 de IICs.

EBN INMOBILIARIO NY (EN LIQUIDACIÓN),
FONDO DE INVERSION LIBRE

Memoria de Cuentas Anuales

31 de diciembre de 2019

- Debe establecer en el folleto simplificado el límite de endeudamiento de la IIC, que no podrá superar en cinco veces el valor de su patrimonio. No le es de aplicación los límites generales previstos en la ley para la pignoración de activos.
- Con anterioridad a la suscripción o adquisición de las participaciones o de las acciones del Fondo, el inversor deberá dejar constancia por escrito de que conoce los riesgos inherentes a la inversión. El cumplimiento de esta obligación se entenderá sin perjuicio del respeto en todo momento, por parte del Fondo, a las normas de conducta previstas en la Ley, en este reglamento y en sus normas de desarrollo.
- La exigencia del documento en el que conste por escrito el consentimiento anterior no será aplicable a los clientes profesionales tal y como están definidos en el artículo 78 bis.3 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores. Tampoco será exigible dicho documento cuando existan contratos de gestión discrecional de carteras que autoricen a invertir en este tipo de IIC e incluyan advertencias equivalentes a las del documento citado.

De acuerdo con el Reglamento de Gestión del Fondo, la Sociedad Gestora percibirá una comisión anual en concepto de gastos de gestión como un porcentaje fijo sobre el patrimonio del Fondo y sobre los rendimientos íntegros que no excederá del 1,5% y del 15% para la clase A y del 1% y del 15% para la Clase B.

Igualmente el Reglamento de Gestión del Fondo establece que la Entidad Depositaria percibirá una comisión anual en concepto de comisión de depósito que no excederá del 0,10% del patrimonio custodiado.

Durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 y 2018, las comisiones de gestión y depositaria han sido las siguientes:

	Clase A	Clase B
Comisión de Gestión		
Sobre Patrimonio	1,5%	1%
Sobre resultados positivos anuales	15%	15%
Comisión Depositaria	0,10%	0,10%

Por otra parte, el Fondo percibe descuentos por comisiones sobre las suscripciones que realicen los partícipes al Fondo durante los plazos establecidos en el folleto. Dichos descuentos, los cuales se encuentran registrados, entre otros conceptos, en el epígrafe de "Comisiones de Descuento por Suscripciones y/o Reembolsos" de la cuenta pérdidas y ganancias, no habiendo percibido ningún importe durante 2019 (30.612,97 euros en 2018).

EBN INMOBILIARIO NY (EN LIQUIDACIÓN),
FONDO DE INVERSION LIBRE

Memoria de Cuentas Anuales

31 de diciembre de 2019

La política de inversión del Fondo se encuentra definida en el Folleto que se encuentra registrado y a disposición del público en el registro correspondiente de la Comisión Nacional del Mercado de Valores. La intención del FIL es invertir la práctica totalidad del patrimonio del fondo en sociedades que revisten 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. En caso de no poder realizar las inversiones, el importe no invertido se mantendrá en liquidez o activos líquidos. No obstante, se podrán tener en cartera desembolsos pendientes de invertir durante, aproximadamente, un máximo de 1 año y 4 meses.

El FIL invertirá en LLC que concedan préstamos con distintos grados de prelación, siendo predominantemente tramos senior, en menor medida, mezzanine y, de forma residual, hipotecario, de la estructura de financiación privada de proyectos inmobiliarios ejecutados por promotores de reconocido prestigio.

Dichos promotores cuentan en su estructura de financiación con, al menos, un 20% de fondos propios. Además, no se establecen exigencias relativas al recorrido profesional ni requisitos de solvencia mínima de dichos promotores, y tales préstamos tendrán un vencimiento de entre 1 y 4 años.

En la selección de las inversiones del FIL, la Gestora recibirá de la compañía Perennius US Inc., en función de las oportunidades que ésta detecte, información sobre proyectos inmobiliarios que cumplan los criterios mencionados. No se establecen límites máximos ni mínimos en cuanto al número de sociedades/préstamos en que se podrá invertir, que oscilará entre 10 y 20. Una vez finalizado el Periodo de Inversión descrito en el Folleto, el Fondo no tendrá invertido más del 20% de su patrimonio en una misma sociedad.

El Fondo adquirirá su participación en las LLC, de forma indistinta, a través de mercado primario o secundario. La adquisición de participaciones en el mercado primario implica para el partícipe un mayor riesgo que la adquisición de participaciones en mercado secundario.

Los proyectos inmobiliarios tendrán previsiblemente una rentabilidad media por dividendo del 10% anual, por lo que el FIL distribuirá un 3% semestral en forma de reembolsos obligatorios de participaciones a partir del 31 de diciembre de 2017 y hasta el 30 de junio de 2021, prorrogable hasta el 30 de junio de 2022.

La entidad tiene establecido un período de compromiso que empieza desde la inscripción del FIL hasta el 30 de septiembre de 2018, en el que los partícipes podrán suscribir compromisos de inversión en seis periodos de compromiso (7 de julio de 2017, 30 de septiembre de 2017, 31 de diciembre de 2017, 31 de marzo de 2018, 30 de junio de 2018 y 30 de septiembre de 2018).

La parte no invertida en las LLC, podrá ser invertida en instrumentos del mercado monetario, cotizados o no, líquidos y con vencimiento inferior a 1 año, y en depósitos a la vista o con vencimiento no superior a 1 año de entidades de crédito de la OCDE con, al menos, una calidad crediticia media (mínimo BBB- por S&P o equivalente).

El Fondo no invertirá en derivados, ni habrá endeudamiento ni apalancamiento ni riesgo de divisa.

EBN INMOBILIARIO NY (EN LIQUIDACIÓN),
FONDO DE INVERSION LIBRE

Memoria de Cuentas Anuales

31 de diciembre de 2019

(2) Bases de Presentación

(a) Imagen fiel

Las citadas cuentas anuales han sido preparadas a partir de los registros auxiliares de contabilidad del Fondo de acuerdo con las normas de clasificación y presentación establecidas en la Circular 3/2008, de 11 de septiembre, y otras circulares de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Las cuentas anuales se han formulado a partir de los registros contables del Fondo. Las cuentas anuales del ejercicio 2019 se han preparado de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en la Circular 3/2008, de 11 de septiembre, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, sobre normas contables, cuentas anuales y estados de información reservada de las instituciones de inversión colectiva, a los efectos previstos en el art. 35.3 del Reglamento de IIC, así como con las disposiciones particulares contenidas en la Resolución de 18 de octubre de 2013, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, sobre el marco de información financiera cuando no resulta adecuada la aplicación del principio de empresa en funcionamiento, con objeto de mostrar la imagen fiel de las operaciones tendentes a realizar el activo, cancelar las deudas y, en su caso, repartir el patrimonio neto resultante.

Los Administradores de la Sociedad Gestora estiman que las cuentas anuales del Fondo del ejercicio 2019, serán aprobadas sin modificación alguna.

(b) Moneda funcional y moneda de presentación

Las cuentas anuales, salvo mención en contrario, se presentan en euros, siendo el euro la moneda de presentación del Fondo. Consecuentemente, todos los saldos y transacciones denominados en monedas diferentes al euro se consideran denominados en moneda extranjera. No obstante, la moneda funcional del Fondo es el dólar estadounidense, debido a que la mayoría de las transacciones y operaciones realizadas por el Fondo durante los ejercicios 2019 y 2018 han sido realizadas en esta moneda.

(c) Aspectos críticos de la valoración y estimación de las incertidumbres y juicios relevantes en la aplicación de políticas contables

Tal y como se describe en la nota 1, el Consejo de Administración de la Sociedad Gestora del Fondo, con fecha 3 de febrero de 2020, acordó la disolución y la apertura del período de liquidación del Fondo, firmando el acuerdo el 6 de febrero de 2020, por lo que en las circunstancias descritas no resulta de aplicación el principio de empresa en funcionamiento en los términos establecidos en la Circular 3/2008, de 11 de septiembre, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, sobre normas contables, cuentas anuales y estados de información reservada de las Instituciones de Inversión Colectiva de Inversión Libre. Como consecuencia, los Administradores de la Sociedad Gestora del Fondo han formulado las presentes cuentas anuales aplicando la Resolución del 18 de octubre de 2013 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas por la que se aprueba el marco de información financiera cuando no resulta adecuada la aplicación del principio de empresa en funcionamiento, con el objetivo de reflejar la imagen fiel de las operaciones tendentes a realizar el activo y cancelar los pasivos, así como repartir, en su caso, el patrimonio neto resultante.

EBN INMOBILIARIO NY (EN LIQUIDACIÓN),
FONDO DE INVERSION LIBRE

Memoria de Cuentas Anuales

31 de diciembre de 2019

(d) Comparación de la información

Las cuentas anuales presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y de la memoria, además de las cifras del ejercicio 2019, las correspondientes al ejercicio anterior que formaban parte de las cuentas anuales del ejercicio 2018.

El cambio del marco de información financiera aplicado por el Fondo en el ejercicio 2019, por no resultar adecuada la aplicación del principio de empresa en funcionamiento, no ha tenido un efecto significativo en la comparabilidad con las cifras del ejercicio anterior dado que la mayor parte de los activos financieros mantenidos por el Fondo se valoran a su valor razonable que no difiere de forma significativa del valor de liquidación requerido por el marco de información financiera establecido en la Resolución que desarrolla los criterios de registro y valoración cuando no resulta adecuada la aplicación del principio de empresa en funcionamiento. A estos efectos, la referencia en la memoria a valor razonable debe entenderse para el ejercicio 2019 equivalente a la de valor liquidativo.

(3) Distribución de Resultados

La propuesta de distribución del beneficio del Fondo del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019, formulada por los Administradores de la Sociedad Gestora y pendiente de aprobación por el Consejo de Administración, es traspasar los resultados del ejercicio a Partícipes.

La distribución del beneficio del Fondo del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018, aprobada por el Consejo de Administración de la Sociedad Gestora el 26 de marzo de 2019 fue traspasar los resultados del ejercicio a Partícipes.

(4) Normas de registro y valoración

Los principios contables más significativos aplicados en la formulación de estas cuentas correspondientes han sido los siguientes:

(a) Deudores

La valoración inicial se realiza por su valor razonable que, salvo evidencia de lo contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

La valoración posterior se hace a su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias aplicando el método del tipo de interés efectivo. No obstante, aquellas partidas cuyo importe se espere recibir en un plazo de tiempo inferior a un año se valoran por su valor nominal.

EBN INMOBILIARIO NY (EN LIQUIDACIÓN),
FONDO DE INVERSION LIBRE

Memoria de Cuentas Anuales

31 de diciembre de 2019

Las pérdidas por deterioro del valor de las partidas a cobrar se calculan teniendo en cuenta los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento del reconocimiento. Las correcciones valorativas por deterioro así como su reversión se reconocen como un gasto o un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias.

(b) Cartera de inversiones financieras

Los activos de la cartera de inversiones financieras han sido considerados como activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los principales productos financieros recogidos en la cartera, así como la determinación de su valor razonable se describen a continuación:

- Valores representativos de deuda: valores que suponen una deuda para su emisor y que devengan una remuneración consistente en un interés establecido contractualmente.

El valor razonable de los valores representativos de deuda cotizados se determina por los precios de cotización en un mercado, siempre y cuando este sea activo y los precios se obtengan de forma consistente. Cuando no estén disponibles precios de cotización el valor razonable se corresponde con el precio de la transacción más reciente siempre que no haya habido un cambio significativo en las circunstancias económicas desde el momento de la transacción.

Los intereses devengados no cobrados de valores representativos de deuda se periodificarán de acuerdo con el tipo de interés efectivo y forman parte del resultado del ejercicio.

- Instrumentos de patrimonio: instrumentos financieros emitidos por otras entidades, tales como acciones y cuotas participativas, que tienen la naturaleza de instrumentos de capital para el emisor.

Dado que los Instrumentos de Patrimonio en los que ha invertido el fondo no cotizan en ningún mercado el precio de valoración se está calculando como resultado de la suma del coste de adquisición de dichos instrumentos y el dividendo devengado al día de la fecha de balance. Para el cálculo del dividendo devengado se utiliza la tasa interna de retorno de la inversión, teniendo en cuenta para su cálculo todos los flujos monetarios generados por la operación y todos los costes en los que se haya incurrido para la realización de la misma.

- Depósitos en entidades de crédito: depósitos que el Fondo mantiene en entidades de crédito, a excepción de los saldos que se recogen en el epígrafe de "Tesorería".

Se considera valor razonable el precio que iguala el rendimiento interno de la inversión a los tipos de mercado vigentes en cada momento.

EBN INMOBILIARIO NY (EN LIQUIDACIÓN),
FONDO DE INVERSION LIBRE

Memoria de Cuentas Anuales

31 de diciembre de 2019

- Acciones o participaciones de otras Instituciones de Inversión Colectiva: su valor razonable se establece en función del valor liquidativo o valor de cotización del día de referencia. En el caso de que para el día de referencia no se calculara un valor liquidativo, se utiliza el último valor liquidativo disponible. Para las inversiones en Instituciones de Inversión Colectiva de Inversión Libre, Instituciones de Inversión Colectiva de Instituciones de Inversión Colectiva de Inversión Libre e Instituciones de Inversión Colectiva extranjeras similares, según el artículo 48. 1.j) del Real Decreto 1082/2012, se utilizan, en su caso, valores liquidativos estimados.

Los activos en los que concurra un deterioro notorio e irrecuperable de su inversión, se darán de baja con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los activos y pasivos financieros se dan de baja en el balance cuando se traspasan, sustancialmente, todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de los mismos.

(c) Adquisición y cesión temporal de activos

Las adquisiciones temporales de activos o adquisiciones con pacto de retrocesión se contabilizan por el importe efectivo desembolsado, cualesquiera que sean los instrumentos subyacentes, en la cuenta de activo correspondiente.

La diferencia entre este importe y el precio de retrocesión se imputa como ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias utilizando el método del tipo de interés efectivo.

Las diferencias de valor razonable se imputan en la cuenta de pérdidas y ganancias en el epígrafe de "Variación del valor razonable en instrumentos financieros".

La cesión en firme del activo adquirido temporalmente se registra como pasivo financiero a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias.

(d) Instrumentos de patrimonio

Los instrumentos de patrimonio cotizados se registran en el momento de su contratación por el valor razonable de la contraprestación entregada, incluyendo los costes de transacción explícitos directamente atribuibles a la operación.

Las diferencias que surjan como consecuencia de los cambios en el valor razonable de estos activos se reflejan en la cuenta de pérdidas y ganancias de la siguiente forma: las diferencias negativas o diferencias positivas se registran bajo el epígrafe de "Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros" o de "Variación del valor razonable en instrumentos financieros por operaciones de la cartera interior o exterior", según los cambios se hayan liquidado o no, utilizando como contrapartida la cuenta de "Instrumentos de patrimonio", de la cartera interior o exterior del activo del balance.

(e) Valores representativos de deuda

Los valores representativos de deuda se registran en el momento de su liquidación por el valor razonable de la contraprestación entregada, incluyendo los costes de transacción explícitos directamente atribuibles a la operación.

EBN INMOBILIARIO NY (EN LIQUIDACIÓN),
FONDO DE INVERSION LIBRE

Memoria de Cuentas Anuales

31 de diciembre de 2019

Las diferencias que surjan como consecuencia de los cambios en el valor razonable de estos activos se reflejan en la cuenta de pérdidas y ganancias de la siguiente forma: las diferencias negativas o diferencias positivas se registran bajo el epígrafe de "Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros" o de "Variación del valor razonable en instrumentos financieros por operaciones de la cartera interior o exterior", según los activos se hayan liquidado o no, utilizando como contrapartida la cuenta de "Valores representativos de deuda", de la cartera interior o exterior del activo del balance.

(f) Pasivos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias

La valoración inicial y posterior de los pasivos incluidos en esta categoría se realiza de acuerdo a los criterios señalados para los activos a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

(g) Acreeedores

Los pasivos financieros en esta categoría, se valoran inicialmente por su valor razonable que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. La valoración posterior se realiza a su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias aplicando el método del tipo de interés efectivo. No obstante, aquellas partidas cuyo importe se espere pagar en un plazo de tiempo inferior a un año, se pueden valorar a su valor nominal siempre y cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

Las inversiones en moneda extranjera se valoran al tipo de cambio al contado de la fecha de valoración, o en su defecto, del último día hábil anterior a esa fecha.

(h) Valor liquidativo de las participaciones

La determinación del patrimonio del Fondo a los efectos del cálculo del valor liquidativo de las correspondientes participaciones que lo componen, se realiza de acuerdo con los criterios establecidos en la Circular 6/2008, de 26 de noviembre, de la CNMV.

(i) Valor teórico de las participaciones

El valor liquidativo de la participación en el Fondo se calcula trimestralmente, concretamente el último día hábil de cada trimestre natural. Es el resultado de dividir el patrimonio, determinado según las normas establecidas en la Circular 6/2008, de 26 de noviembre y otras circulares de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, entre el número de participaciones en circulación a la fecha de cálculo.

(j) Impuesto sobre Sociedades

La cuenta de pérdidas y ganancias recoge el gasto por el Impuesto sobre beneficios, en cuyo cálculo se contempla el efecto del diferimiento de las diferencias producidas entre la base imponible del impuesto y el resultado contable antes de aplicar el impuesto que revierte en periodos subsiguientes.

EBN INMOBILIARIO NY (EN LIQUIDACIÓN),
FONDO DE INVERSION LIBRE

Memoria de Cuentas Anuales

31 de diciembre de 2019

Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen siempre, en cambio los activos por impuestos diferidos solo se reconocen en la medida en que resulte probable que la Institución disponga de ganancias fiscales futuras que permitan la aplicación de estos activos.

Los derechos a compensar en ejercicios posteriores por las pérdidas fiscales no dan lugar al reconocimiento de un activo por impuesto diferido en ningún caso y sólo se reconocen mediante la compensación del gasto por impuesto con la frecuencia del cálculo del valor liquidativo. Las pérdidas fiscales que puedan compensarse se registran en el epígrafe de "Cuentas de orden - Pérdidas fiscales a compensar".

(k) Operaciones vinculadas

El Fondo realiza operaciones vinculadas de las previstas en el artículo 67 de la Ley 35/2003 y los artículos 144 y 145 del Real Decreto 1082/2012. Para ello, la Sociedad Gestora dispone de una política por escrito en materia de conflictos de interés que vela por la independencia en la ejecución de las distintas funciones dentro de la Sociedad Gestora, así como la existencia de un registro regularmente actualizado de aquellas operaciones y actividades desempeñadas por la Sociedad Gestora o en su nombre en las que haya surgido o pueda surgir un conflicto de interés. Adicionalmente, la Sociedad Gestora dispone de un procedimiento interno formal para cerciorarse de que las operaciones vinculadas se realizan en interés exclusivo del Fondo y a precios o en condiciones iguales o mejores que los de mercado. Según lo establecido en la normativa vigente, los informes periódicos registrados en la Comisión Nacional del Mercado de Valores incluyen, en su caso, información sobre las operaciones vinculadas realizadas, fundamentalmente, comisiones por liquidación e intermediación, comisiones retrocedidas con origen en las instituciones de inversión colectiva gestionadas por entidades pertenecientes al grupo de la Sociedad Gestora del Fondo, el importe de los depósitos y adquisiciones temporales de activos mantenidos con el depositario y el importe efectivo por compras y ventas realizado en activos emitidos, colocados o asegurados por el Grupo de la Sociedad Gestora.

EBN INMOBILIARIO NY (EN LIQUIDACIÓN),
FONDO DE INVERSIÓN LIBRE

Memoria de Cuentas Anuales

31 de diciembre de 2019

(5) Cartera de Inversiones Financieras

Un detalle de la cartera de inversiones al 31 de diciembre de 2018 se incluye en el Anexo adjunto, el cual forma parte integrante de esta nota.

Al 31 de diciembre de 2019 el Fondo no tenía inversiones registradas en este epígrafe.

El valor razonable de los activos financieros se determina tomando como referencia los calendarios de amortizaciones y plazo de devengo de los préstamos establecidos en los contratos.

a) Detalle de la cartera por tipología de activos

	Euros	
	2019	2018
Cartera Exterior		
Instrumentos de Patrimonio	-	8.222.479,07

Al 31 de diciembre de 2018 todos los saldos de este epígrafe se encuentran denominados en dólares estadounidenses.

Durante el ejercicio 2019 se han devengado dividendos debido al cumplimiento de los calendarios de hitos de la cartera exterior, presentando un saldo de 696.749,80 euros (865.699,50 euros en 2018).

Durante el ejercicio 2019, el Fondo no ha adquirido valores o instrumentos emitidos o avalados por alguna de las personas definidas como partes vinculadas según el artículo 67 de la Ley 35/2003 de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o en cuya emisión alguna de dichas personas actúe como colocador, asegurador, director o asesor.

Durante el ejercicio 2019, el Fondo no ha realizado con Partes Vinculadas operaciones ajenas al tráfico ordinario o en condiciones distintas a las de mercado.

Durante el ejercicio 2018, el Fondo ha adquirido valores o instrumentos emitidos o avalados por alguna de las personas definidas como partes vinculadas según el artículo 67 de la Ley 35/2003 de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o en cuya emisión alguna de dichas personas actúe como colocador, asegurador, director o asesor.

En concreto, en 2 operaciones de Arel St. Marks la contraparte fue una entidad participada por el Grupo. El efectivo de adquisición fue de 1.083.554,05 euros y 847.545,33 euros, respectivamente.

EBN INMOBILIARIO NY (EN LIQUIDACIÓN),
FONDO DE INVERSION LIBRE

Memoria de Cuentas Anuales

31 de diciembre de 2019

(6) Tesorería

El detalle de este capítulo del balance al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es como sigue:

	Euros	
	2019	2018
Cuentas en Depositarios		
Santander Securities Services, S.A.U.	263.994,08	539.466,06

Los saldos en cuentas en el Depositario incluyen los intereses devengados al 31 de diciembre de 2019 y 2018, y son remunerados a los tipos de interés de mercado.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, todos los importes de este epígrafe se encuentran disponibles para ser utilizados.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 todos los saldos de este epígrafe se encuentran denominados en dólares estadounidenses.

El vencimiento de este epígrafe al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es inferior al año.

(7) Patrimonio Atribuido a Partícipes

Las participaciones por las que está representado el Fondo son de iguales características, representadas por certificados nominativos sin valor nominal y que confieren a sus propietarios un derecho de propiedad sobre dicho patrimonio.

El valor liquidativo de cada participación al 31 de diciembre de 2019 y 2018 se ha obtenido de la siguiente forma:

	Euros	
	2019	2018
	Clase A	Clase A
Patrimonio atribuido a partícipes	106.836,98	8.673.977,22
Número de participaciones emitidas	1.001,95	89.168,62
Valor Liquidativo por participación	106,63	97,28
Número de partícipes	34	34

Durante los ejercicios 2019 y 2018, no se ha producido suscripciones o movimiento de partícipes en la clase B.

El movimiento del patrimonio atribuido a partícipes durante los ejercicios 2019 y 2018, se recoge en el estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente.

EBN INMOBILIARIO NY (EN LIQUIDACIÓN),
FONDO DE INVERSIÓN LIBRE

Memoria de Cuentas Anuales

31 de diciembre de 2019

El resultado del ejercicio 2019, una vez considerado el Impuesto sobre beneficios, se distribuirá en la cuenta de "Partícipes" del Fondo.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 el número de partícipes con un porcentaje de participación individualmente superior al 20% asciende a 1, representando el 32,76% y 33,01%, respectivamente, de la cifra de patrimonio del Fondo, por lo que se consideran participaciones significativas de acuerdo con el artículo 31 del Real Decreto 1082/2012 de Instituciones de Inversión Colectiva.

Al ser el partícipe con participación significativa una persona jurídica, se incluye el detalle del mismo:

	2019	2018
	Total partícipes	Total partícipes
Partícipes		
EBN Banco de Negocios, S.A.	32,76%	33,01%

El número de participaciones no es limitado y su suscripción o reembolso dependerán de la demanda o de la oferta que de las mismas se haga y de los periodos establecidos en el folleto presentado a la Comisión Nacional del Mercado de Valores. El precio de suscripción o reembolso se fija, trimestralmente, en función del valor liquidativo de la participación obtenido a partir del patrimonio neto del Fondo de acuerdo con lo establecido en la Circular 6/2008 de 26 de noviembre y otras circulares de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 todos los saldos de este epígrafe se encuentran denominados en dólares estadounidenses.

(8) Acreeedores

El desglose de este epígrafe al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es el siguiente:

	Euros	
	2019	2018
Hacienda Públicas acreedoras	111.626,04	7.053,39
Otros acreedores	46.576,40	82.625,52
	158.202,44	89.678,91

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el capítulo de "Acreeedores – Otros acreedores" recoge, principalmente, el importe de las comisiones de gestión y depositaria pendientes de pago al cierre del ejercicio. Además, se incluye los saldos transitorios debido a devoluciones de comisiones por suscripciones/rembolsos que se liquidarán al inicio de 2020 y 2019, respectivamente.

EBN INMOBILIARIO NY (EN LIQUIDACIÓN),
FONDO DE INVERSION LIBRE

Memoria de Cuentas Anuales

31 de diciembre de 2019

Un detalle de las comisiones a pagar al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y del importe devengado por éstas durante dichos ejercicios, es como sigue:

	Euros			
	2019		2018	
	Pendiente de pago	Total devengado	Pendiente de pago	Total devengado
Gestión	32.334,03	128.518,98	68.470,13	157.849,11
Custodia	1.055,23	7.423,42	2.761,78	8.794,21
	33.389,26	135.942,40	71.231,91	166.643,32

Durante los ejercicios 2019 y 2018, el Fondo no ha realizado pagos que acumularan aplazamientos superiores a los legalmente establecidos.

El vencimiento de los saldos acreedores al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es inferior al año.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 todos los saldos de este epígrafe se encuentran denominados en dólares estadounidenses.

(9) Comisiones de Descuentos

El saldo de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2019 y 2018 corresponde con las comisiones por descuento de las suscripciones recibidas por el Fondo durante el periodo de compromiso anteriormente descrito (véase nota 1).

Al 31 de diciembre de 2019 el Fondo no ha devengado ni cobrado comisiones por este concepto.

Al 31 de diciembre de 2018 todas las comisiones se encontraban devengadas y cobradas por el Fondo.

Al 31 de diciembre de 2018 todos los saldos de este epígrafe se encontraban denominados en dólares estadounidenses.

EBN INMOBILIARIO NY (EN LIQUIDACIÓN),
FONDO DE INVERSION LIBRE

Memoria de Cuentas Anuales

31 de diciembre de 2019

(10) Situación fiscal

El Fondo está acogido al régimen fiscal establecido en la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, modificada por el Real Decreto- Ley 3/2016, de 2 de diciembre por el que se adopta medidas en el ámbito tributario dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y otras medidas urgentes en materia social, encontrándose sujeto en dicho impuesto a un tipo de gravamen del 1%, siempre que el número de partícipes requerido sea como mínimo el previsto en el artículo 5 de la Ley 35/2003 y sucesivas modificaciones.

A continuación, se incluye una conciliación entre el resultado contable de los ejercicios 2019 y 2018 el resultado fiscal que el Fondo espera declarar tras la oportuna aprobación de cuentas anuales:

	Euros	
	2019	2018
Resultado contable y base imponible fiscal	557.049,72	687.589,43
Cuota al 1% y gasto por Impuesto sobre Sociedades (nota 8)	5.570,48	6.873,65
Impuesto sobre Sociedades a pagar	5.570,48	6.873,65

El capítulo de "Acreedores - Administraciones Publicas" recoge el Impuesto sobre beneficios devengado en los ejercicios 2019 y 2018, que se obtiene, principalmente, de aplicar el tipo impositivo del 1% al resultado contable.

No existen diferencias significativas entre el resultado contable antes de impuestos del ejercicio y la base imponible del Impuesto sobre beneficios.

De acuerdo con la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al 31 de diciembre de 2019, el Fondo tiene abiertos a inspección por las autoridades fiscales todos los impuestos principales que le son de aplicación presentados desde su constitución. Los Administradores de la Sociedad Gestora no esperan que, en caso de inspección del Fondo, surjan pasivos adicionales de importancia.

(11) Política y Gestión de Riesgos

Los riesgos a los que se expone la Sociedad que, en todo caso, son objeto de seguimiento específico por la Sociedad Gestora se detallan a continuación:

Riesgo de crédito: El FIL invertirá en sociedades que pueden ver afectada su capacidad de recobro si se produce una situación crediticia adversa como consecuencia del impago del préstamo que conceden. En el caso de producirse el impago de alguno de los préstamos, dicho evento desencadenaría el proceso de ejecución de colaterales cuyo derecho asiste a la LLC.

EBN INMOBILIARIO NY (EN LIQUIDACIÓN),
FONDO DE INVERSION LIBRE

Memoria de Cuentas Anuales

31 de diciembre de 2019

Riesgo de liquidez: Riesgo derivado de la naturaleza de las LLC en las que invierte el FIL, que tienen una liquidez muy reducida, debido al subyacente en el que invierten.

Riesgo de Falta de Inversiones: El FIL puede verse afectado porque no exista demanda suficiente por parte de los Inversores en este tipo de activos.

Riesgo de Dependencia de la Sociedad Gestora: El éxito del FIL depende en gran medida de la habilidad de la Sociedad Gestora para detectar las oportunidades que se presenten, seleccionando las más adecuadas y coherentes con la política de inversión del FIL.

Riesgo de Imposibilidad de Reembolsos: El FIL no aceptará reembolsos voluntarios durante un periodo de cuatro años prorrogable en un año desde la inscripción del FIL en los registros de la CNMV.

Riesgo de concentración geográfica y sectorial: Riesgo derivado de la localización de los inmuebles en el área metropolitana de Nueva York. Además, debe considerarse el riesgo derivado de la naturaleza exclusivamente inmobiliaria de los activos subyacentes.

Riesgo de valoración: Riesgo derivado de la naturaleza del activo en el que invierte el FIL, que implica dificultades para realizar valoraciones intermedias.

Otros riesgos: Riesgo Regulatorio (cambios legislativos), Riesgo Fiscal, Riesgo de Incertidumbre Económica y Política y Riesgo de Fraude.

Como consecuencia de los anteriores riesgos, el Valor Liquidativo de la participación puede presentar una alta volatilidad.

La Sociedad Gestora adopta sistemas de control y medición de los riesgos a los que están sometidas las inversiones. En cuanto a los riesgos operacionales y legales resultantes de la actividad de inversión de las IIC, la Sociedad Gestora dispone de aplicaciones que controlan el cumplimiento de límites y coeficientes legales y el cumplimiento de la política de inversión.

Asimismo, la Sociedad Gestora ha puesto en práctica una serie de procedimientos y controles con el fin de racionalizar, garantizar la eficiencia, mejorar la calidad y minimizar riesgos en los procesos de inversión.

(12) Información sobre Medio Ambiente

Los Administradores de la Sociedad Gestora del Fondo consideran mínimos, y en todo caso adecuadamente cubiertos los riesgos medioambientales que se pudieran derivar de su actividad, y estiman que no surgirán pasivos adicionales relacionados con dichos riesgos. El Fondo no ha incurrido en gastos ni recibido subvenciones relacionadas con dichos riesgos, durante los ejercicios 2019 y 2018.

EBN INMOBILIARIO NY (EN LIQUIDACIÓN),
FONDO DE INVERSION LIBRE

Memoria de Cuentas Anuales

31 de diciembre de 2019

(13) Remuneración del Auditor

El auditor de cuentas del Fondo es KPMG Auditores, S.L. Los honorarios de auditoría correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 han ascendido a 7.050,00 euros (7.000,00 en 2018), con independencia del momento de su facturación.

(14) Información sobre los Aplazamientos de Pago Efectuados a Proveedores. Disposición Adicional Tercera. “Deber de Información” de la Ley 15/2010, de 5 de julio

Durante los ejercicios 2019 y 2018, todos los pagos a proveedores se han realizado dentro del plazo máximo legal establecido, no existiendo aplazamientos que al 31 de diciembre de 2019 y 2018 sobrepasen el mencionado plazo máximo legal.

EBN INMOBILIARIO NY,
FONDO DE INVERSIÓN LIBRE

Desglose de la Cartera de Inversiones Financieras

31 de diciembre de 2018

(Expresados en euros con decimales)

	<u>Nº Títulos</u>	<u>Valoración inicial</u>	<u>Valor razonable</u>	<u>Minusvalías/ Plusvalías acumuladas</u>	<u>Diferencias de conversión</u>
Cartera exterior					
Arel Madison	1.980.000	1.723.033,90	1.641.309,91	(5.163,44)	(76.560,55)
Churchill 29th	1.650.000	1.409.426,53	1.441.536,93	(6.645,66)	38.756,06
Churchill 48th	1.500.000	1.286.965,98	1.310.364,91	(8.420,59)	31.819,52
Arel St Marks	2.373.750	1.931.099,38	2.077.197,59	(6.223,58)	152.321,79
Churchill 34th	2.000.000	1.743.679,16	1.752.069,73	534,62	7.855,95
	<u>9.503.750</u>	<u>8.094.204,95</u>	<u>8.222.479,07</u>	<u>(25.919,65)</u>	<u>154.192,77</u>
TOTALES					

EBN INMOBILIARIO NY,
FONDO DE INVERSION LIBRE

Informe de Gestión

Ejercicio 2019

Evaluación de los mercados y situación del Fondo

En el último trimestre del 2019 EBN INMOBILIARIO NY, FIL se ha revalorizado un 1,62% hasta 119,78 acumulando en el año una subida del 7,55%. Una vez vencidos anticipadamente los dos últimos préstamos (Tercera Avenida esquina St Marks y calle 34 en Manhattan) en los que participaba el fondo, procedemos a ponerlo en liquidación.

Usando como referencia este valor liquidativo de 119,78 el fondo distribuye a sus partícipes dos reembolsos: uno corresponde al 3% de rentabilidad semestral del saldo de principal vivo en el último semestre del año 2019. Otro mucho más significativo equivale al 35% del principal inicialmente invertido resultando de la suma del 33,5% de principal pendiente de devolución más un 1,5% de intereses procedentes de préstamos, cobrados y no reembolsados anteriormente. Mientras se liquida el fondo mantendremos un colchón de caja equivalente a aproximadamente un 1% del capital inicial para hacer frente a gastos de liquidación; la cuantía sobrante será reembolsada a los partícipes a la mayor brevedad posible.

Durante sus 30 meses de vida el fondo ha ofrecido una rentabilidad anual del 8%, en línea con su objetivo y muy atractiva teniendo en cuenta el nivel de riesgo asumido, dadas las garantías de todos los préstamos en los que hemos participado.

Para todos los inversores interesados en seguir expuestos a la misma estrategia, estamos comercializando el fondo EBN INMOBILIARIO USA, FIL con una clase de participaciones en US\$ de características y rentabilidades similares al fondo que hoy ponemos en liquidación, así como una clase en euros con cobertura del riesgo de moneda del principal invertido. EBN INMOBILIARIO USA, que ya cuenta con unos 20 millones de US\$ de compromisos y ya ha realizado 8 inversiones en otros tantos préstamos inmobiliarios, tiene valor liquidativo mensual y podrá suscribirse durante todos los meses del 2020.

Gastos en I+D

A lo largo del ejercicio 2019 no ha existido actividad en materia de investigación y desarrollo.

Información relativa al medioambiente

Por su actividad, el Fondo no ha precisado realizar inversiones de carácter medioambiental, ni ha incurrido en gastos de dicha naturaleza. Asimismo, no se ha considerado necesario registrar provisión para riesgos y gastos de carácter medioambiental al considerar que no existen contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente.

Adquisición de acciones propias

Al Fondo no le aplica lo referente a acciones propias.

Información sobre los aplazamientos de pagos a proveedores en operaciones comerciales

Nada que reseñar distinto a lo comentado en la memoria.

Acontecimientos posteriores al cierre al 31 de diciembre de 2019

No se han producido acontecimientos significativos posteriores al cierre del ejercicio.

DILIGENCIA DE FIRMA

Diligencia que levanta el Secretario del Consejo de Administración de EBN Capital, S.G.I.I.C., S.A., D. José Luis Alonso Iglesias, para hacer constar que todos los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad han procedido a suscribir el presente documento, que comprende el Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, Memoria, Anexo e Informe de Gestión de EBN Inmobiliario NY, FIL correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2019, firmando todos y cada uno de los señores Consejeros de la Sociedad, cuyos nombres y apellidos constan a continuación, de lo que doy fe.

Madrid, 21 de mayo de 2020.

D. Santiago Fernández Valbuena
Presidente




D. Jose Gracia Barba
Vicepresidente




D. Jose María Alonso Gamo Sandoval
Consejero Delegado

Dña. Margarita González García
Consejero

D. Ricardo Paz Iglesias
Consejero



D. Íñigo Esquibel Iglesias
Consejero



D. José Luis Alonso Iglesias
Secretario no consejero

D. José Luis Alonso Iglesias con D.N.I. núm. 02840271-R Secretario no Consejero del Consejo de Administración de **EBN Capital, S.G.I.I.C., S.A.**, domiciliada en Paseo de Recoletos, 29 28004 Madrid con C.I.F. número A-82148222, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo: 13.601, Folio: 17, Sección 8ª, Hoja: M – 221346, Inscripción 1ª.

CERTIFICO:

Que el Consejo de Administración de EBN Capital, S.G.I.I.C., S.A., ha formulado, en la primera sesión celebrada, con fecha 21 de mayo de 2020 las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión del ejercicio 2019 correspondientes a **EBN BRASIL VC, FICC, EBN INMOBILIARIO NY, FIL; EBN INMOBILIARIO USA, FIL; EBN ITALIAN REITS, FIL; EBN PRE IPO US, FCR; EBN PRE IPO US II, FCR; EBN SINYCON VALOR, FI y EBM ALISMA, FCR.**

Que dichas Cuentas Anuales han sido formuladas con la conformidad de todos los Consejeros de la Sociedad, éstos son:

Consejo de Administración EBN Capital, S.G.I.I.C.		
Apellidos y nombre	Cargo	DNI
D. Santiago Fernández Valbuena	Presidente del Consejo	05227862-P
D. José Gracia Barba	Vicepresidente del Consejo	40258198-X
D. José Mª Alonso-Gamo Sandoval	Consejero Delegado (ejecutivo)	07226908-D
Dª. Margarita González García	Vocal del Consejo (independiente)	33810231-R
D. Íñigo Esquibel Iglesias	Vocal del Consejo (dominical)	50715840-N
D. Ricardo Paz Iglesias	Vocal del Consejo (dominical)	32807667-F

Que dichas Cuentas Anuales no han sido firmadas de manera manuscrita o mediante firma electrónica reconocida por Don Santiago Fernández Valbuena, Doña Margarita González García, y Don Ricardo Paz Iglesias por imposibilidad material como consecuencia de las restricciones derivadas de la declaración del estado de alarma en España al amparo del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19, habiéndose celebrado la sesión por video-conferencia y haciéndose constar este hecho en el acta correspondiente.

Y para que conste a efectos de su autenticidad, expido la presente Certificación en Madrid, a 21 mayo de 2020.

Por ausencia de Presidente
Vº Bº VICEPRESIDENTE

D. José Gracia Barba

EL SECRETARIO

D. José Luis Alonso Iglesias