

EBN INMOBILIARIO NY, FIL

Nº Registro CNMV: 61

Informe Trimestral del Primer Trimestre 2019

Gestora: 1) EBN CAPITAL, SGIIC, S.A. **Depositario:** SANTANDER SECURITIES SERVICES, S.A. **Auditor:** KPMG AUDITORES, S.L.

Grupo Gestora: **Grupo Depositario:** SANTANDER **Rating Depositario:** MOODYS A2

El presente informe, junto con los últimos informes periódicos, se encuentran disponibles por medios telemáticos en www.ebncapital.com.

La Entidad Gestora atenderá las consultas de los clientes, relacionadas con las IIC gestionadas en:

Dirección

Paseo de Recoletos, 29

Correo Electrónicoparticipes@ebncapital.com

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 FONDO

Fecha de registro: 30/06/2017

1. Política de inversión y divisa de denominación**Categoría**

Tipo de fondo: Fondo de Inversión Libre Vocación inversora: GLOBAL Perfil de Riesgo: Nivel Riesgo 6

Descripción general

Política de inversión: La política de inversión del fondo consiste en invertir en tramos de financiación privada de proyectos inmobiliarios singulares en el área metropolitana de Nueva York, USA, con el objeto de obtener una rentabilidad media anual, no garantizada, del 10% del capital invertido.

Operativa en instrumentos derivados

Una información más detallada sobre la política de inversión del Fondo se puede encontrar en su folleto informativo.

Divisa de denominación USD

2. Datos económicos**2.1.a) Datos generales**

Cuando no exista información disponible las correspondientes celdas aparecerán en blanco

Participaciones, participes y patrimonio

CLASE	Nº de participaci	Nº de participes	Divisa	Beneficios brutos distribuidos por	Inversión	Distribuye	Patrimonio (en miles)		
							A final del	Diciembre	Diciembre

CLASE	Nº de participaciones a fin periodo	Nº de partícipes a fin periodo	Divisa	Beneficios brutos distribuidos por participación (periodo actual)	Inversión mínima	Distribuye dividendos	Patrimonio (en miles)			
							A final del periodo	Diciembre 2018	Diciembre 2017	Diciembre 20__
CLASE A	89.168,62	34	USD	0,00	150000 USD	NO	10.129	9.932	8.686	

Valor liquidativo (*)

CLASE	Divisa	Último valor liquidativo estimado		Último valor liquidativo definitivo			Valor liquidativo definitivo		
		Fecha	Importe	Fecha	Importe	Estimación que se realizó	20__	20__	20__
CLASE A	USD			31-03-2019	113,5919				

Nota: En el caso de IIC cuyo valor liquidativo no se determine diariamente, los datos se refieren al último disponible.

(*)El valor liquidativo y, por tanto, su rentabilidad no recogen el efecto derivado del cargo individual al partícipe de la comisión de gestión sobre resultados:)

Comisiones aplicadas en el período, sobre patrimonio medio

CLASE	Sist. Imputac.	Comisión de gestión						Comisión de depositario			
		% efectivamente cobrado						Base de cálculo	% efectivamente cobrado		Base de cálculo
		Periodo			Acumulada				Periodo	Acumulada	
		s/patrimonio	s/resultados	Total	s/patrimonio	s/resultados	Total				
CLASE A	al fondo	0,37	0,08	0,45	0,37	0,08	0,45	mixta	0,02	0,02	Patrimonio

El sistema de imputación de la comisión sobre resultados es fondo

2.2 Comportamiento

Cuando no exista información disponible las correspondientes celdas aparecerán en blanco

CLASE A .Divisa USD

Rentabilidad (% sin anualizar)

Acumulado 2019		Anual			
Con último VL estimado	Con último VL definitivo	2018	2017	Año t-3	Año t-5
	1,98	8,02	3,11		

El último VL definitivo es de fecha: 31-03-2019

La periodicidad de cálculo del valor liquidativo es mensual

Recuerde que rentabilidades pasadas no presuponen rentabilidades futuras. Sólo se informa si se ha mantenido una política de inversión homogénea en el período.

Medidas de riesgo (%)	Acumulado año t actual	Trimestral				Anual			
		Último trim (0)	Trim-1	Trim-2	Trim-3	Año t-1	Año t-2	Año t-3	Año t-5
Volatilidad(i) de:									
Valor liquidativo									
VaR histórico del valor liquidativo(ii)		0,00							
VaR condicional del valor liquidativo(iii)									

(i) 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 períodos con política de inversión homogénea.

(ii) 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 condicional del valor liquidativo: Indica la pérdida media esperada en el resto de los casos.

Gastos (% s/ patrimonio medio)	Acumulado 2019	Anual			
		2018	2017	Año t-3	Año t-5
Ratio total de gastos (iv)	0,39	1,60	0,93		

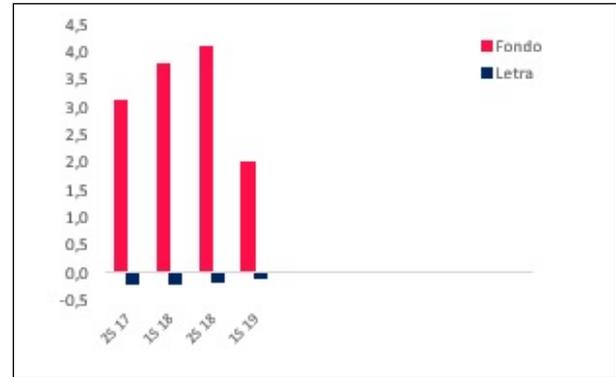
(iv) Incluye los gastos directos soportados en el periodo de referencia: comisión de gestión sobre patrimonio, comisión de depositario, auditoría, servicios bancarios (salvo gastos de financiación), y resto de gastos de gestión corriente, en términos de porcentaje sobre patrimonio medio del periodo. 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 trimestral de los últimos 3 años



2.3 Distribución del patrimonio al cierre del período (Importes en miles de USD)

Distribución del patrimonio	Fin período actual		Fin período anterior	
	Importe	% sobre patrimonio	Importe	% sobre patrimonio
(+) INVERSIONES FINANCIERAS	9.952	98,25	9.415	94,79
* Cartera interior	0	0,00	0	0,00
* Cartera exterior	9.952	98,25	9.415	94,79
* Intereses de la cartera de inversión	0	0,00	0	0,00
* Inversiones dudosas, morosas o en litigio	0	0,00	0	0,00
(+) LIQUIDEZ (TESORERÍA)	252	2,49	618	6,22
(+/-) RESTO	-75	-0,74	-101	-1,02
TOTAL PATRIMONIO	10.129	100,00 %	9.932	100,00 %

Notas:

El período se refiere al trimestre o semestre, según sea el caso.

Las inversiones financieras se informan a valor e estimado de realización.

2.4 Estado de variación patrimonial

	% sobre patrimonio medio			% variación respecto fin periodo anterior
	Variación del período actual	Variación del período anterior	Variación acumulada anual	
PATRIMONIO FIN PERIODO ANTERIOR (miles de USD)	9.932	12.290	9.932	
± Suscripciones/ reembolsos (neto)	0,00	-21,10	0,00	0,00
- Beneficios brutos distribuidos	0,00	0,00	0,00	0,00
± Rendimientos netos	5,50	6,61	5,50	-32,49
(+) Rendimientos de gestión	1,51	-1,27	1,51	-196,33
(-) Gastos repercutidos	0,84	1,74	0,84	-60,94
- Comisión de gestión	0,44	0,47	0,44	-24,41
- Gastos de financiación	0,00	0,00	0,00	0,00
- Otros gastos repercutidos	0,40	1,27	0,40	-74,55
(+) Ingresos	3,15	6,14	3,15	-58,37
PATRIMONIO FIN PERIODO ACTUAL (miles de USD)	10.129	9.932	10.129	

Nota: El período se refiere al trimestre o semestre, según sea el caso.

3. Inversiones financieras

A fecha cierre del periodo de referencia el fondo tenía invertido el 96,18% 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	
b. Modificaciones de escasa relevancia en el Reglamento		X
c. Gestora y el 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.		X
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	50,48

7. Anexo explicativo sobre operaciones vinculadas y otras informaciones

a. Existe un Partícipe significativo con un volumen de inversión que supone el 33,01% sobre el patrimonio de la IIC.

m. El 50,48% 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 primer trimestre del 2019, EBN INMOBILIARIO NY, FIL ha ganado un 2% hasta 113,59, en línea con lo previsto. El comienzo de 2019 ha sido un período muy tranquilo para el fondo, destacando como únicas noticias relevantes la prevista extensión e incremento de participación en el préstamo de la calle Madison y el ejercicio por parte del promotor de la calle St Marks de su opción de extensión del préstamo por 6 meses. Comentamos ambas en detalle más abajo.

Con respecto a la situación del mercado inmobiliario neoyorquino, continúa la ralentización típica de las fases finales del ciclo alcista de tipos. Sin embargo, la pausa reciente de la FED comienza a atraer compradores que estaban esperando a dicha señal para volver a entrar en un mercado que lleva ya varios años corrigiendo, con caídas de precios acumuladas desde los máximos del 2015 entre el 10% y el 25% en función del segmento. Nuestro escenario para 2019 sigue siendo parecido al de 2018, con similares caídas de precios (-5% año sobre año), ligeras subidas de inventarios y número de transacciones estabilizándose, aunque la percepción del riesgo parece haberse atenuado y las valoraciones van ganando consistencia, por lo que creemos que entre finales del 2019 y comienzos del 2020 se alcanzará el suelo de la actual corrección de precios. Como en informes anteriores queremos recordar que NY es un mercado inmobiliario enorme, extraordinariamente heterogéneo y de gran profundidad en todos sus diferentes subsectores (geográficos, por tipología de inmueble y por nivel socioeconómico). Si a esto unimos las crecientes trabas administrativas que las entidades financieras están imponiendo en la concesión de préstamos hipotecarios, se abre una venta muy esperanzadora para la concesión de préstamos privados mezzanine que queremos aprovechar en nuestro nuevo fondo EBN IMOBILIARIO USA, FIL, del que hablaremos al final de este informe.

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

Avenida Madison en Manhattant: en línea con lo previsto en el informe hemos participado en la extensión de 6 meses del préstamo, hasta agosto 2019, aumentando nuestra exposición hasta el límite máximo permitido por folleto del 20% del capital existente a cierre definitivo del fondo. Con los trabajos de cimentación avanzando a buen ritmo y las condiciones del préstamo bancario constructor ya negociadas, existe la posibilidad de un reembolso anticipado de nuestro préstamo a finales de este trimestre. Si ese fuera el caso la devolución a nuestros partícipes del 20% del capital invertido se adelantaría al mes de julio (vs octubre si el préstamo llega al vencimiento de agosto), como siempre mediante reembolso de participaciones, usando como referencia el valor liquidativo de finales de junio.

Calle 48 en Brooklyn: sin novedades en el proyecto. El promotor está valorando la opción de solicitar una extensión del préstamo por 6 meses a la tasa actual del 12%, cosa que nos encantaría. Esta posible extensión dictará la fecha de devolución (julio 2019 o enero 2020) del 12.5% del capital del fondo invertido en este proyecto.

Calle 29 en Manhattan: una vez concluidos los trabajos de demolición, el segundo trimestre del año se empleará en cimentación. En consecuencia, el promotor va a hacer uso de la extensión del préstamo hasta noviembre de este año, aunque lo más probable es que el préstamo se repague en el tercer trimestre cuando se firme el préstamo bancario constructor.

Tercera avenida de Manhattan (esquina St. Marks Place): El proyecto avanza en línea con lo previsto y el promotor ha ejercido su opción de extensión del préstamo por 6 meses adicionales, hasta finales de octubre, aunque todo parece

indicar que lo cancelarán antes de finales de verano, pues se encuentra ya en la fase final del proceso de elección de banco prestamista para el crédito constructor, tras haber recibido 3 ofertas vinculantes. En consecuencia, al igual que el caso de la calle Madison, el momento del repago del préstamo en el que participamos condiciona la fecha de devolución de principal a nuestros partícipes (julio 2019, octubre 2019 o enero 2020).

Calle 34 en Manhattan: El proyecto avanza a muy buen ritmo: se ha concluido la superestructura y se están acabando fachadas y cerramientos exteriores. El préstamo en el que participamos vence en diciembre del 2019 pero dada la velocidad de ejecución es probable que tengamos una devolución anticipada del mismo en el segundo trimestre de este año y, en consecuencia, podríamos devolver el capital invertido (aproximadamente un 16.5% del fondo) a nuestros inversores en julio de 2019.

En definitiva, todos los proyectos avanzan según lo previsto, con una elevada visibilidad de flujos de reembolsos a los partícipes durante los próximos 9 meses: con pagos en julio y octubre de este año y enero 2020 en función de los posibles reembolsos anticipados de algunos de nuestros préstamos, tal y como hemos detallado más arriba.

Estamos muy satisfechos de los resultados obtenidos hasta la fecha por nuestra estrategia de inversión, basada en el análisis individualizado de cada proyecto, invirtiendo únicamente en aquellos en los que, más allá de alcanzar nuestra rentabilidad objetivo del 10% anual bruto, ofrezcan unas excelentes garantías y nivel de colateralización (recursos propios del promotor y tamaño relativo del colateral versus préstamo), consiguiendo así un binomio riesgo/retorno excepcional. Es por ello que, tal y como indicábamos en el informe trimestral anterior, tras los buenos resultados alcanzados por este fondo hemos decidido lanzar el EBN INMOBILIARIO USA, FIL.

El fondo EBN INMOBILIARIO USA, FIL ha entrado en la fase final de aprobación por parte de CNMV. Tiene un primer cierre previsto para el 31 de mayo y esperamos poder estar formalizando los compromisos de inversión a la vuelta de Semana Santa. El nuevo fondo (NY 2 USD FIL) ofrecerá unos retornos ajustados por riesgo similares a los de este primer fondo, al tiempo que tendrá una clase de acciones con cobertura de moneda en euros (NY 2 EURO FIL) para aquellos partícipes que no quieran o puedan tomar riesgo dólar americano.

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.