

EBN INMOBILIARIO NY, FIL

Nº Registro CNMV: 61

Informe Semestral del Segundo Semestre 2019

Gestora: 1) EBN CAPITAL, SGIIC, S.A. **Depositario:** SANTANDER SECURITIES SERVICES, S.A. **Auditor:** KPMG AUDITORES, S.L.**Grupo Gestora:** **Grupo Depositario:** CREDIT AGRICOLE **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 partícipes	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	1.001,96	34	USD	0,00	150000 USD	NO	120	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			31-12-2019	119,7861				

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	0,76	0,09	0,85	1,50	0,23	1,73	mixta	0,05	0,10	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
	7,55	8,02	3,11		

El último VL definitivo es de fecha: 31-12-2019

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.

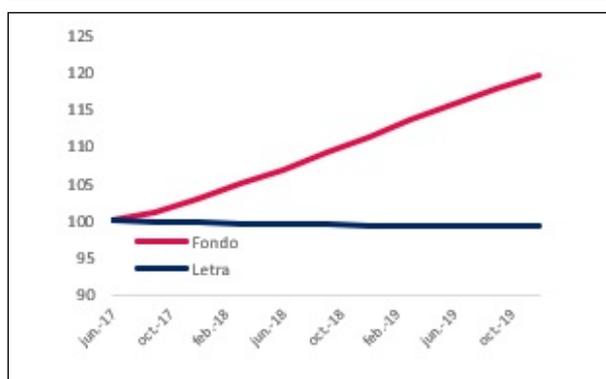
(iii) VaR condicional del valor liquidativo: Indica la pérdida media esperada en el resto de los casos.

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

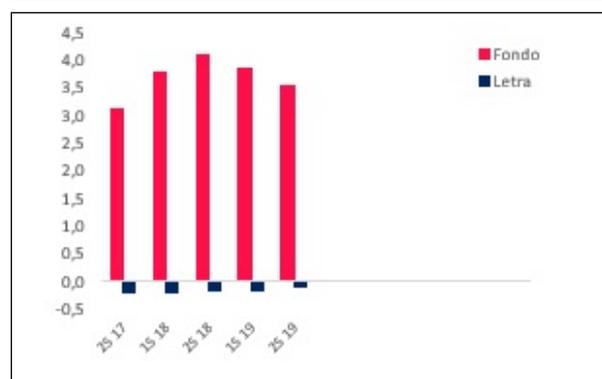
(iv) Incluye los gastos directos soportados en el periodo de referencia: comisión de gestión sobre patrimonio, comisión de depositario, auditoría, servicios bancarios (salvo gastos de financiación), y resto de gastos de gestión corriente, en términos de porcentaje sobre patrimonio medio del periodo. 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 semestral de los últimos 5 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	0	0,00	8.427	98,86
* Cartera interior	0	0,00	0	0,00
* Cartera exterior	0	0,00	8.427	98,86
* 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)	297	247,50	1.975	23,17
(+/-) RESTO	-177	-147,50	-1.878	-22,03
TOTAL PATRIMONIO	120	100,00 %	8.524	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 período anterior
	Variación del período actual	Variación del período anterior	Variación acumulada anual	
PATRIMONIO FIN PERIODO ANTERIOR (miles de USD)	8.524	9.932	9.932	
± Suscripciones/ reembolsos (neto)	-134,48	-17,73	-126,81	0,00
- Beneficios brutos distribuidos	0,00	0,00	0,00	0,00
± Rendimientos netos	16,05	11,33	26,19	-8,57
(+) Rendimientos de gestión	-1,78	1,26	0,11	-191,50
(-) Gastos repercutidos	4,37	3,46	7,59	-18,61
- Comisión de gestión	0,87	0,88	1,74	-36,72
- Gastos de financiación	0,00	0,00	0,00	0,00
- Otros gastos repercutidos	3,50	2,58	5,85	-12,42
(+) Ingresos	13,46	6,61	18,49	31,52
PATRIMONIO FIN PERIODO ACTUAL (miles de USD)	120	8.524	120	

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

3. Inversiones financieras

Sin clave

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

c. Con fecha 31/12 se han producido reembolsos por un importe equivalente al 98% del patrimonio del fondo a 30/09/2019.

j. Durante el 2º semestre se ha producido un cambio de control de la entidad depositaria del fondo (S3 España) pasando de estar controlada (indirectamente) por Santander (100%) a estar controlada directamente por CACEIS (100%).

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	39,27

7. Anexo explicativo sobre operaciones vinculadas y otras informaciones

No aplicable.

8. Información y advertencias a instancia de la CNMV

No aplicable.

9. Anexo explicativo del informe periódico

1. SITUACION DE LOS MERCADOS Y EVOLUCIÓN DEL FONDO.

a) Visión de la gestora/sociedad sobre la situación de los mercados.

Al estar este fondo en fase final, cercano a su liquidación, el comentario habitual del mercado inmobiliario neoyorquino se incluirá en el informe trimestral del Fondo EBN INMOBILIARIO USA, FIL.

b) Decisiones generales de inversión adoptadas.

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. EL 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.

c) Índice de referencia.

N/A

d) Evolución del Patrimonio, participes, rentabilidad y gastos de la IIC.

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.

Dado que el fondo ya está cerrado no se ha producido ninguna variación en el número de partícipes.

Los gastos de la IIC se han mantenido constantes a lo largo del periodo.

e) Rendimiento del fondo en comparación con el resto de fondos de la gestora.

N/A

2. INFORMACION SOBRE LAS INVERSIONES.

a) Inversiones concretas realizadas durante el periodo.

Al encontrarse cerrado el periodo de inversión del fondo no se han realizado nuevas inversiones durante el periodo.

De cara al último trimestre del año esperamos que también se produzca el vencimiento o cancelación anticipada de los dos préstamos en los que participa el Fondo en la Tercera Avenida de Manhattan (esquina St. Marks Place) y en la Calle 34 de Manhattan. En consecuencia, procederemos a cursar una última y final distribución a partícipes del remanente del fondo a comienzos de enero contra el liquidativo de final de año.

b) Operativa de préstamo de valores.

N/A

c) Operativa en derivados y adquisición temporal de activos.

N/A

d) Otra información sobre inversiones.

N/A

3. EVOLUCION DEL OBJETIVO CONCRETO DE RENTABILIDAD.

N/A

4. RIESGO ASUMIDO POR EL FONDO.

N/A

5. EJERCICIO DERECHOS POLITICOS.

N/A

6. INFORMACION Y ADVERTENCIAS CNMV.

No se ha recibido ninguna advertencia por parte de CNMV.

7. ENTIDADES BENEFICIARIAS DEL FONDO SOLIDARIO E IMPORTE CEDIDO A LAS MISMAS.

N/A

8. COSTES DERIVADOS DEL SERVICIO DE ANALISIS.

N/A

9. COMPARTIMENTOS DE PROPOSITO ESPECIAL (SIDE POCKETS).

N/A

10. PERSPECTIVAS DE MERCADO Y ACTUACION PREVISIBLE DEL FONDO.

N/A

10. Información sobre la política de remuneración

EBN Capital, SGIIC, S.A. dispone de una política de remuneración a sus empleados compatible con una gestión adecuada y eficaz del riesgo (evitando el establecimiento de incentivos que impliquen las asunción de riesgos no compatibles con los perfiles de riesgos y las normas de los fondos de inversión gestionados) y compatible con la estrategia de negocio, los objetivos, los valores y los intereses a largo plazo propios y de los fondos de inversión que gestiona. Dicha política remunerativa consiste para todos los empleados en una remuneración fija (en función del nivel de responsabilidad ejercido y la trayectoria profesional y competencias del empleado) y una retribución variable que se determina por objetivos individuales y colectivos.

La remuneración total abonada a su personal por EBN Capital SGIIC, S.A. en 2019 ascendió a 662.502,57 euros, de los cuales 626.996,74 euros corresponden a remuneración fija y 35.505,83 euros a remuneración variable (devengada en años anteriores y abonada en 2019).

El número de beneficiarios de esta remuneración, tanto fija como variable, ascendió a 9.

La remuneración específica ligada a la comisión de gestión variable de los fondos de inversión ascendió a 35.505,83 euros.

De la remuneración total antes mencionada, 418.852, euros (desglosado en 383.346,17 euros de remuneración fija y 35.505,83 euros de remuneración variable, devengada en años anteriores y abonada en 2019) fueron abonados a tres empleados cuya actuación tuvo una incidencia material en el perfil de riesgo de los fondos de inversión gestionados y a dos altos cargos.

11. Información sobre las operaciones de financiación de valores, reutilización de las garantías y swaps de rendimiento total (Reglamento UE 2015/2365)