

**EBN INMOBILIARIO NY, FIL**

Nº Registro CNMV: 61

Informe Semestral del Primer Semestre 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](http://www.ebncapital.com).

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

**Dirección**

Paseo de Recoletos, 29

**Correo Electrónico**[participes@ebncapital.com](mailto:participes@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](mailto: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	73.685,29	34	USD	0,00	150000 USD	NO	8.524	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			30-06-2019	115,6850				

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						Base de cálculo	Comisión de depositario		
		% efectivamente cobrado							% efectivamente cobrado		Base de cálculo
		Periodo			Acumulada				Periodo	Acumulada	
		s/patrimonio	s/resultados	Total	s/patrimonio	s/resultados	Total				
CLASE A	al fondo	0,74	0,13	0,87	0,74	0,13	0,87	mixta	0,05	0,05	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
	3,86	8,02	3,11		

El último VL definitivo es de fecha: 30-06-2019

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
<b>Volatilidad(i) de:</b>									
<b>Valor liquidativo</b>									
<b>VaR histórico del valor liquidativo(ii)</b>		0,00							
<b>VaR condicional del valor liquidativo(iii)</b>									

(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.

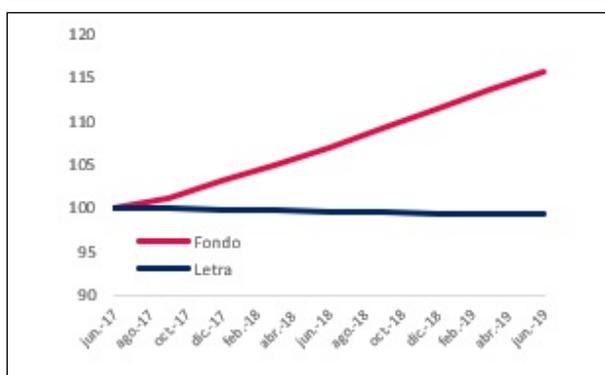
(iii) VaR condicional del valor liquidativo: Indica la pérdida media esperada en el resto de los casos.

Gastos (% s/ patrimonio medio)	Acumulado 2019	Anual			
		2018	2017	Año t-3	Año t-5
<b>Ratio total de gastos (iv)</b>	0,79	1,60	0,93		

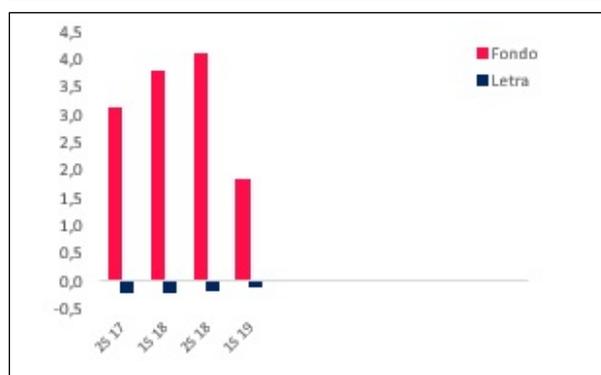
(iv) Incluye los gastos directos soportados en el periodo de referencia: comisión de gestión sobre patrimonio, comisión de depositario, auditoría, servicios bancarios (salvo gastos de financiación), y resto de gastos de gestión corriente, en términos de porcentaje sobre patrimonio medio del periodo. 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	8.427	98,86	9.415	94,79
* Cartera interior	0	0,00	0	0,00
* Cartera exterior	8.427	98,86	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)	1.975	23,17	618	6,22
(+/-) RESTO	-1.878	-22,03	-101	-1,02
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>8.524</b>	<b>100,00 %</b>	<b>9.932</b>	<b>100,00 %</b>

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)	9.932	10.109	9.932	
± Suscripciones/ reembolsos (neto)	-17,73	-5,75	-17,73	0,00
- Beneficios brutos distribuidos	0,00	0,00	0,00	0,00
± Rendimientos netos	11,33	10,81	11,33	-6,37
(+) Rendimientos de gestión	1,26	-0,06	1,26	-1.954,79
(-) Gastos repercutidos	3,46	2,08	3,46	49,16
- Comisión de gestión	0,88	0,92	0,88	-14,17
- Gastos de financiación	0,00	0,00	0,00	0,00
- Otros gastos repercutidos	2,58	1,16	2,58	99,51
(+) Ingresos	6,61	8,79	6,61	-32,89
<b>PATRIMONIO FIN PERIODO ACTUAL (miles de USD)</b>	<b>8.524</b>	<b>9.932</b>	<b>8.524</b>	

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

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	50,46

### 7. Anexo explicativo sobre operaciones vinculadas y otras informaciones

a. Existe un partícipe Significativo con un volumen de inversión que supone el 32.97% sobre el patrimonio de la IIC.  
m. El 50.46% 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

### 1. SITUACION DE LOS MERCADOS Y EVOLUCIÓN DEL FONDO.

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

Este trimestre viene caracterizado por buenas noticias para nuestro fondo, ya que los proyectos en los que participamos avanzan a buen ritmo y parece más que probable que veamos devoluciones anticipadas de los préstamos antes de sus vencimientos previstos, aunque también cabe destacar una clara mala noticia legislativa para el segmento de renta estabilizada en Nueva York.

La nueva mayoría demócrata, tanto en el Congreso como en el Senado estatal de Nueva York, ha aprobado una ley que va a endurecer muchísimo la posible conversión de edificios de renta estabilizada (parecido a la renta antigua española) en renta de mercado. Creemos que deja, por ahora y a la espera de posibles recursos de inconstitucionalidad, el segmento de mercado de renta estabilizada realmente tocado y tendrá claras repercusiones negativas sobre el capital invertido en el mismo de ahora en adelante.

Pero como hemos explicado ya en múltiples ocasiones, la gran ventaja del heterogéneo mercado inmobiliario de Nueva York es la liquidez y profundidad de sus diferentes subsectores (geográficos, por tipología de inmueble y por nivel socioeconómico). Así, mientras el mercado de renta estabilizada queda tocado de manera estructural, el mercado de renta libre está dando claras señales de recuperación en algunos barrios céntricos de Manhattan, con mejoras en alquileres de un 5% año sobre año. De igual manera, mientras que el mercado de condos de lujo de múltiples habitaciones acumula una caída de precios del 20% en los últimos dos años, los estudios y apartamentos de una o dos habitaciones siguen transaccionando muy bien con una muy buena demanda. Podríamos seguir enumerando ejemplos de contrastes en el comportamiento de los distintos subsectores que forman el ingente mercado inmobiliario neoyorkino. La clave para nosotros a la hora de elegir nuestros proyectos de inversión, más allá del contexto del segmento en el que estemos invirtiendo, sigue siendo un estudio pormenorizado de cada proyecto, con especial atención al nivel de garantías y colateralización de los préstamos en los que invertimos.

#### b) Decisiones generales de inversión adoptadas.

Al encontrarse cerrado el periodo de inversión del fondo no se han tomado decisiones de inversión.

#### c) Índice de referencia.

N/A

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

En el segundo trimestre del 2019, EBN INMOBILIARIO NY, FIL ha ganado un 2% hasta 115,8, en línea con lo previsto. Usando como referencia ese valor liquidativo procederemos a realizar el reembolso semestral de participaciones equivalente a un 15,5% del capital inicialmente invertido, correspondiente al pago semestral del 3% más la devolución del 12,5% invertido en el proyecto de la calle 48 cuyo préstamo ha vencido el 28 de junio.

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

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. No obstante, a continuación, detallamos la evolución de los proyectos inmobiliarios en los que ha invertido el fondo a través de participaciones en préstamos privados:

Calle 48 en Brooklyn Manhattan: El préstamo ha vencido el 28 de junio y, en consecuencia, procedemos a devolver a los partícipes su importe, equivalente al 12,5% del capital comprometido en el fondo.

Avenida Madison en Manhattan: El promotor ha cerrado un préstamo constructor por 88 millones de US\$ a libor+700bp con el que se procederá a devolver el préstamo puente en el que participa el fondo, probablemente antes de su vencimiento de finales de agosto. En consecuencia, el 20% del capital inicial del fondo invertido en este proyecto será devuelto a nuestros partícipes mediante reembolso de participaciones en octubre, usando como referencia el valor liquidativo del fondo a finales del tercer trimestre de este año.

Tercera avenida de Manhattan (esquina St. Marks Place): Como anticipábamos en el informe anterior, todo parece indicar que el préstamo constructor del proyecto será otorgado a comienzos del verano y, en consecuencia, el préstamo en el que participamos será repagado antes de su vencimiento original de noviembre. Si fuera el caso, se devolverá su importe de la misma manera que el de Madison (reembolso en octubre contra liquidativo de finales de septiembre).

Calle 34 en Manhattan: El proyecto avanza a un ritmo excelente, con los trabajos de fachada y cerramientos estructura exteriores ya totalmente concluidos, lo que permitirá empezar a comercializar los alquileres de oficinas antes de lo previsto. En cualquier caso, la negociación de la nueva financiación con la que se devolverá el préstamo en el que participamos se encuentra muy avanzada y todo parece indicar que habrá una devolución anticipada de nuestro préstamo en el tercer trimestre. Si así fuera, el 16.5% del capital inicial del fondo aquí invertido se devolvería en octubre junto con los montantes de Madison y Tercera avenida.

Calle 29 en Manhattan: El promotor original del proyecto ha fallado en los pagos de su deuda con nuestro socio estructurador del préstamo y éste ha procedido a ejecutarle las garantías con la consiguiente pérdida de los 53 millones de US\$ de recursos propios que había invertido. Nuestro socio, usando su potestad del intercreditor agreement, ha recapitalizado el proyecto y sigue al día de pago de toda la estructura de financiación, incluido el préstamo en el que participamos. También ha decidido cambiar el proyecto a un edificio de apartamentos y pisos de un dormitorio mucho más acorde a la demanda de mercado, y reestructurar su financiación, repagando de forma anticipada la financiación existente, entre la que se encuentra el préstamo en el que participa el fondo. Si ese fuera el caso, también el capital invertido en este proyecto sería devuelto a los partícipes en el mes de octubre.

En definitiva, todos los indicios apuntan a devoluciones anticipadas de los préstamos en los que participa el fondo. De ser así, podría darse el caso de que el remanente del patrimonio del fondo a mitad de año se devolviese a los partícipes en el mes de octubre con reembolsos que tendrían la referencia del liquidativo de cierre de tercer trimestre. En consecuencia el fondo habrá tenido una vida de 27 meses y una rentabilidad neta del 8% anual, sin duda una rentabilidad excelente, más aun teniendo en cuenta el nivel de colateralización de la inversión.

### 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.

Todos los indicios apuntan a devoluciones anticipadas de los préstamos en los que participa el fondo. De ser así, podría darse el caso de que el remanente del patrimonio del fondo a mitad de año se devolviese a los partícipes en el mes de octubre con reembolsos que tendrían la referencia del liquidativo de cierre de tercer trimestre. En consecuencia el fondo habrá tenido una vida de 27 meses y una rentabilidad neta del 8% anual, sin duda una rentabilidad excelente, más aun teniendo en cuenta el nivel de colateralización de la inversión.

#### **10. Información sobre la política de remuneración**

No aplicable

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