

**EBN ITALIAN REITS, FIL**

Nº Registro CNMV: 62

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: RENTA VARIABLE EURO    Perfil de Riesgo: Nivel Riesgo 6

**Descripción general**

Política de inversión: La estrategia de inversión del Fondo consiste en aprovechar las ineficiencias de valoración existentes en el universo de los fondos inmobiliarios cerrados cotizados italianos para obtener una rentabilidad media anual, no garantizada, del 10%.

**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**    EUR

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

Cuando no exista información disponible las correspondientes celdas aparecerán en blanco

**Participaciones, partícipes 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	49.723,52	24	EUR	0,00	150000 EUR	NO	6.160	5.938	4.275	
CLASE B	42.025,20	1	EUR	0,00	5000000 EUR	NO	5.253	5.037	5.467	

#### 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	EUR			30-06-2019	123,8928				
CLASE B	EUR			30-06-2019	125,0033				

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	2,56	3,30	0,74	2,56	3,30	mixta	0,05	0,05	Patrimonio
CLASE B	al fondo	0,50	2,63	3,13	0,50	2,63	3,13	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 EUR

#### Rentabilidad (% sin anualizar)

Acumulado 2019		Anual			
Con último VL estimado	Con último VL definitivo	2018	2017	Año t-3	Año t-5
	16,95	-3,85	10,18		

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.

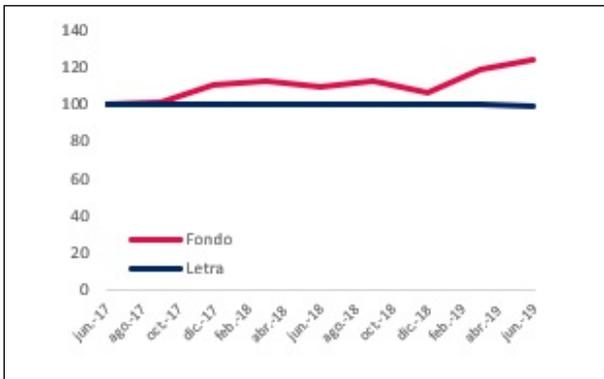
(iii) VaR condicional del valor liquidativo: Indica la pérdida media esperada en el resto de los casos.

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	1,65		

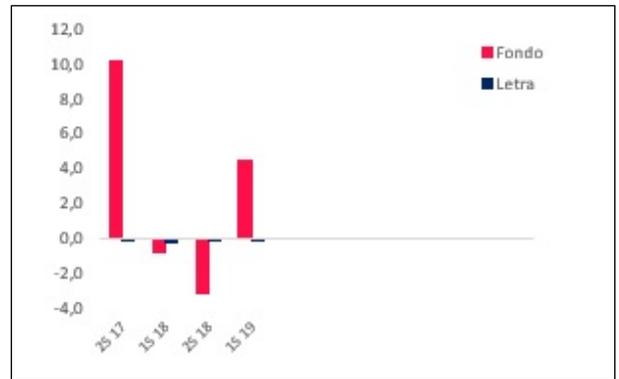
(iv) Incluye los gastos directos soportados en el periodo de referencia: comisión de gestión sobre patrimonio, comisión de depositario, auditoría, servicios bancarios (salvo gastos de financiación), y resto de gastos de gestión corriente, en términos de porcentaje sobre patrimonio medio del periodo.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



## CLASE B .Divisa EUR

### Rentabilidad (% sin anualizar)

Acumulado 2019		Anual			
Con último VL estimado	Con último VL definitivo	2018	2017	Año t-3	Año t-5
	17,17	-3,35	10,39		

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
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.

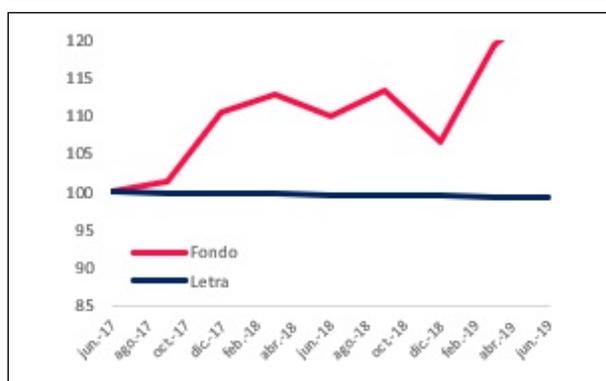
(iii) VaR condicional del valor liquidativo: Indica la pérdida media esperada en el resto de los casos.

Gastos (% s/ patrimonio medio)	Acumulado 2019	Anual			
		2018	2017	Año t-3	Año t-5
Ratio total de gastos (iv)	0,55	1,10	1,15		

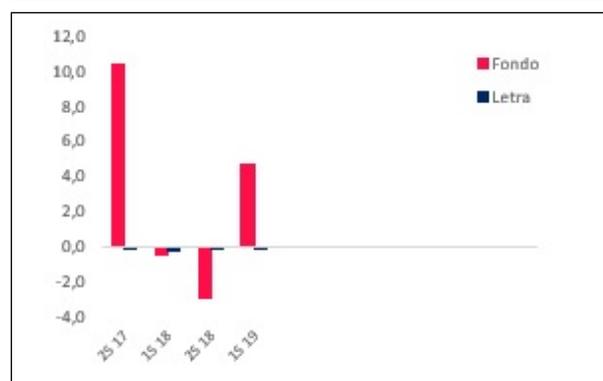
(iv) Incluye los gastos directos soportados en el periodo de referencia: comisión de gestión sobre patrimonio, comisión de depositario, auditoría, servicios bancarios (salvo gastos de financiación), y resto de gastos de gestión corriente, en términos de porcentaje sobre patrimonio medio del periodo.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

Distribución del patrimonio	Fin período actual		Fin período anterior	
	Importe	% sobre patrimonio	Importe	% sobre patrimonio
(+) INVERSIONES FINANCIERAS	11.507	100,81	10.784	98,26
* Cartera interior	0	0,00	0	0,00
* Cartera exterior	11.507	100,81	10.784	98,26
* 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)	498	4,36	215	1,96
(+/-) RESTO	-591	-5,18	-24	-0,22
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>11.414</b>	<b>100,00 %</b>	<b>10.975</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 EUR)	10.975	11.457	10.975	
± Suscripciones/ reembolsos (neto)	-12,10	-1,11	-12,10	0,00
- Beneficios brutos distribuidos	0,00	0,00	0,00	0,00
± Rendimientos netos	23,01	-1,53	23,01	-1.595,41
(+) Rendimientos de gestión	19,17	-2,63	19,17	-824,87
(-) Gastos repercutidos	3,53	0,78	3,53	351,91
- Comisión de gestión	3,22	0,64	3,22	399,93
- Gastos de financiación	0,06	0,00	0,06	0,00
- Otros gastos repercutidos	0,25	0,14	0,25	84,86
(+) Ingresos	0,31	0,32	0,31	-5,75
<b>PATRIMONIO FIN PERIODO ACTUAL (miles de EUR)</b>	<b>11.414</b>	<b>10.975</b>	<b>11.414</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	20,79

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

a. Existe un Partícipe significativo con un volumen de inversión que supone el 46,02% sobre el patrimonio de la IIC.  
m. El 20,79% 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.

La ganancia trimestral del 5% es consecuencia directa de una buena ejecución de venta de activos por parte de nuestras participadas, sin duda meritorio en un contexto actual macroeconómico y político italiano no muy favorable. Sin entrar en demasiado detalle, creemos que la situación de la prima de riesgo de la deuda soberana italiana refleja bastante acertadamente las incertidumbres que rodean al debate presupuestario italiano, los enfrentamientos al respecto con Europa y la ocurrencia de la emisión de mini-BOTs; algo que algunos expertos (Wolfgang Münchau, 6 de junio en el FT) han llegado a catalogar de intento de lanzamiento de una moneda paralela.

En ese contexto de incertidumbre político-económica italiana tres de nuestras participadas han sido capaces de vender activos por un montante de 130 millones de euros versus una valoración conjunta en libros de 110 millones de euros. Estas ventas, sumadas a las acaecidas en el primer trimestre del año, llevan el cash sintético de nuestro fondo; esto es, la suma de la caja en balance de todas nuestras participadas, por encima del 40% de su patrimonio a cierre de junio. Sin duda, éste es el motivo fundamental del buen comportamiento de EBN Italian REITs FIL desde su lanzamiento y, en particular, este año. Aprovechando la oleada de compras existente en el mercado inmobiliario europeo, nuestras participadas están liquidando sus activos a precios cercanos y, en ocasiones superiores, al valor en libro de los mismos. Como nosotros hemos montado nuestra cartera de REITs a descuentos cercanos al 40% del valor liquidativo de sus activos subyacentes, la cristalización de valor está siendo muy significativa aunque la importante revalorización bursátil hasta la fecha no llegue a reflejarlo completamente.

De cara al próximo trimestre anticipamos importantes devoluciones de capital de nuestras participadas, al menos una parte relevante del 40% mencionado arriba, coincidiendo con el calendario habitual de dividendos y reembolsos de agosto/septiembre. Esto, a su vez, nos permitiría una significativa devolución de principal a nuestros partícipes en el mes de octubre, mediante reembolso de participaciones usando como referencia el valor liquidativo trimestral de finales de septiembre.

Por otro lado, esperamos que continúe el proceso de venta de inmuebles, intentando aprovechar al máximo el viento de cola comprador de activos inmobiliarios que sopla ahora mismo en Europa. En todo caso, seguimos siendo cautelosos con la evolución económica europea y, en particular, italiana. Es por ello que nuestra estrategia de inversión nunca se ha apoyado en revalorizaciones significativas de los activos subyacentes; simplemente en una venta ordenada de dichos activos en algún punto intermedio entre nuestro coste de adquisición y su valor en libros. Por ahora esto se está cumpliendo con creces, de ahí el 25% de revalorización patrimonial en los primeros 24 meses de vida del fondo. Que siga así.

#### 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, partícipes, rentabilidad y gastos de la IIC.

En el segundo trimestre del 2019 EBN Italian REITs FIL se ha revalorizado un 5%, quedando su valor liquidativo a cierre

de trimestre en 124,39 para la clase A y 125,51 para la clase B. Este 25% de revalorización del fondo en sus dos primeros años de vida bate holgadamente la expectativa de rentabilidad anual no garantizada del 10%. Los valores liquidativos de cierre trimestral son la referencia para la devolución semestral del 2,5% del remanente del capital aportado por los partícipes, siguiendo la mecánica habitual de reembolso de participaciones.

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.

Dado que ya ha finalizado el periodo de inversión no se han realizado inversiones durante el periodo.

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.

De cara al próximo trimestre anticipamos importantes devoluciones de capital de nuestras participadas, al menos una parte relevante del 40% mencionado arriba, coincidiendo con el calendario habitual de dividendos y reembolsos de agosto/septiembre. Esto, a su vez, nos permitiría una significativa devolución de principal a nuestros partícipes en el mes de octubre, mediante reembolso de participaciones usando como referencia el valor liquidativo trimestral de finales de septiembre.

Por otro lado, esperamos que continúe el proceso de venta de inmuebles, intentando aprovechar al máximo el viento de cola comprador de activos inmobiliarios que sopla ahora mismo en Europa. En todo caso, seguimos siendo cautelosos con la evolución económica europea y, en particular, italiana.

**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)**