



# Informe de Auditoría de EBN Inmobiliario USA, Fondo de Inversión Libre

(Junto con las cuentas anuales e informe de gestión de EBN Inmobiliario USA, Fondo de Inversión Libre correspondientes al ejercicio finalizado el 31.12.2022)



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 USA, 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 USA, Fondo de Inversión Libre (el Fondo), que comprenden el balance agregado a 31 de diciembre de 2022, la cuenta de pérdidas y ganancias agregada, el estado de cambios en el patrimonio neto agregado y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, y los balances a 31 de diciembre de 2022 y las cuentas de pérdidas y ganancias correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha de los dos compartimentos que forman el Fondo: EBN Inmobiliario USA / NY II EUR, y EBN Inmobiliario USA / NY II USD.

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 y de cada uno de sus compartimentos a 31 de diciembre de 2022, 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.

## 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.

### Valoración de la Cartera de Inversiones Financieras

La cartera de inversiones financieras del Fondo a 31 de diciembre de 2022 está invertida en instrumentos financieros (véase nota 5 de la memoria) cuyas normas de valoración aplicables se encuentran descritas en la nota 4 de las cuentas anuales adjuntas.

La existencia y valoración de estos instrumentos financieros es un factor clave en la determinación del patrimonio neto del Fondo y, por lo tanto, del valor liquidativo del mismo por lo que lo consideramos un aspecto relevante de nuestra auditoría.

Como parte de nuestros procedimientos, en el contexto de nuestra auditoría, hemos obtenido un entendimiento de los procedimientos y criterios empleados por la Sociedad Gestora en relación con la valoración de la cartera de inversiones financieras del Fondo.

Adicionalmente, los principales procedimientos realizados sobre la existencia y valoración de la cartera de inversiones financieras del Fondo son los siguientes:

- Hemos obtenido y utilizado, para la valoración de los instrumentos financieros, los costes de adquisición de dichos instrumentos y el dividendo devengado hasta la fecha del 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.
- Hemos evaluado si la información de las cuentas anuales en relación con la cartera de inversiones financieras es adecuada de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación.

## Otra información: Informe de gestión

---

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2022, 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 del Fondo obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas anuales, así como 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 2022, 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 al Fondo en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales 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 de la Sociedad Gestora en relación al Fondo.
- 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.

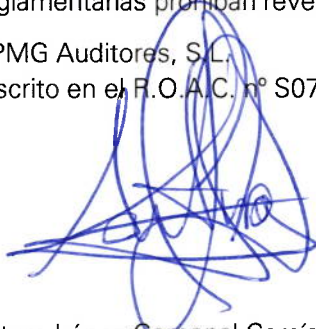
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad Gestora, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones 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 USA, 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-Garnonal García-Morales  
Inscrito en el R.O.A.C. nº 23.901

20 de abril de 2023



KPMG AUDITORES, S.L.

2023 Núm. 01/23/08363

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

Informe de auditoría de cuentas sujeto  
a la normativa de auditoría de cuentas  
española o internacional

EBN INMOBILIARIO USA,  
FONDO DE INVERSION LIBRE  
Balance agregado  
A 31 de diciembre de 2022 y 2021  
(Expresado en euros con dos decimales)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Activo Corriente		
Cartera de Inversiones Financieras (nota 5)	16.971.813,76	17.393.417,54
Cartera Interior		
Derivados (nota 9)	226.597,89	-
Cartera Exterior		
Instrumentos de patrimonio	16.745.215,87	17.393.417,54
Periodificaciones	1.249,65	1.944,14
Tesorería (nota 6)	<u>825.640,07</u>	<u>1.480.979,52</u>
Total Activo Corriente	<u>17.798.703,48</u>	<u>18.876.341,20</u>
Total Activo	<u><u>17.798.703,48</u></u>	<u><u>18.876.341,20</u></u>
Patrimonio atribuido a partícipes (nota 7)		
Fondos reembolsables atribuidos a partícipes		
Partícipes	16.753.739,75	18.451.985,48
Resultado del ejercicio	826.169,08	689.623,12
Diferencia de conversión	-	(539.185,00)
	<u>17.579.908,83</u>	<u>18.602.423,60</u>
Pasivo Corriente		
Acreedores (nota 8)	218.794,65	195.569,05
Derivados (nota 9)	<u>-</u>	<u>78.348,55</u>
Total patrimonio y pasivo	<u>17.798.703,48</u>	<u>18.876.341,20</u>
Cuentas de Compromiso		
Compromisos por operaciones cortas de derivados (nota 9)	<u>7.769.635,11</u>	<u>7.849.026,59</u>

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales de 2022.

EBN INMOBILIARIO USA,  
FONDO DE INVERSION LIBRE  
Cuentas de Pérdidas y Ganancias agregada para los ejercicios  
terminados a 31 de diciembre de 2022 y 2021  
(Expresada en euros con decimales)

	2022	2021
Otros gastos de explotación		
Comisión de gestión (nota 8)	(370.448,89)	(259.109,54)
Comisión depositario (nota 8)	(20.861,00)	(20.332,89)
Comisión sobre resultados (nota 8)	(19.713,05)	(86.971,39)
	(411.022,94)	(366.413,82)
Resultado de explotación	(411.022,94)	(366.413,82)
Ingresos financieros (notas 5 y 6)	1.960.541,68	1.386.334,62
Gastos Financieros	(25.555,93)	(19.970,15)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros		
Por operaciones de la cartera exterior	(63.109,02)	(85.707,62)
	(63.109,02)	(85.707,62)
Diferencias de Cambio	(937.430,95)	(570.890,82)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		
Resultado por operaciones de cartera exterior	16.524,03	390.936,53
Resultado por operaciones con derivados	294.597,35	(37.699,73)
	311.091,38	353.236,80
Resultado Financiero	1.245.537,16	1.063.002,83
Resultado antes de impuestos	834.514,22	696.589,01
Impuestos sobre beneficios (nota 10)	(8.345,14)	(6.965,89)
Resultado del ejercicio	826.169,08	689.623,12

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales de 2022.

EBN INMOBILIARIO USA,  
FONDO DE INVERSION LIBRE  
Estados Totales de Cambios en el Patrimonio Neto agregados  
correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022  
(Expresados en euros con decimales)

A) Estado de Ingresos y Gastos Reconocidos correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022 y 2021.

	<u>2022</u>
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	826.169,08
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio por ajustes por cambio de valor	
Diferencia de conversión	<u>539.185,00</u>
Total de ingresos y gastos reconocidos	<u>1.365.354,08</u>
	<u>2021</u>
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	689.623,12
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio por ajustes por cambio de valor	
Diferencia de conversión	<u>976.594,98</u>
Total de ingresos y gastos reconocidos	<u>1.666.218,10</u>

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales de 2022.

EBN INMOBILIARIO USA,  
FONDO DE INVERSION LIBRE  
Estados Totales de Cambios en el Patrimonio Neto agregados  
correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022  
(Expresados en euros con decimales)

B) Estado Total de Cambios en el Patrimonio Neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.

	<u>Partícipes</u>	<u>Resultado del ejercicio</u>	<u>Diferencia de conversión</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2021	18.451.985,48	689.623,12	(539.185,00)	18.602.423,60
Total, ingresos y gastos reconocidos	-	826.169,08	539.185,00	1.365.354,08
Operaciones con partícipes Suscripciones/Reembolsos	(2.387.868,85)	-	-	(2.387.868,85)
Distribución del beneficio del ejercicio	689.623,12	(689.623,12)	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2022	<u>16.753.739,75</u>	<u>826.169,08</u>	<u>-</u>	<u>17.579.908,83</u>

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales de 2022.

EBN INMOBILIARIO USA,  
FONDO DE INVERSION LIBRE  
Estados Totales de Cambios en el Patrimonio Neto agregados  
correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021  
(Expresados en euros con decimales)

B) Estado Total de Cambios en el Patrimonio Neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021.

	Partícipes	Resultado de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Diferencia de conversión	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2020	17.677.480,92	-	1.580.875,81	(1.515.779,98)	17.742.576,75
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	689.623,12	976.594,98	1.666.218,10
Operaciones con partícipes					
Suscripciones/Reembolsos	(806.371,25)	-	-	-	(806.371,25)
Distribución beneficio del ejercicio	1.580.875,81	-	(1.580.875,81)	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2021	18.451.985,48	-	689.623,12	(539.185,00)	18.602.423,60

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales de 2022.

EBN INMOBILIARIO USA / NY II EUR  
 FONDO DE INVERSION LIBRE  
 Balance  
 a 31 de diciembre de 2022 y 2021  
 (Expresado en euros con dos decimales)

	2022	2021
Activo Corriente		
Cartera de Inversiones Financieras (nota 5)	7.836.213,81	8.250.923,69
Cartera Interior		
Instituciones de inversión colectiva	7.609.615,92	8.250.923,69
Derivados (nota 9)	226.597,89	-
Periodificaciones	-	452,98
Tesorería (nota 6)	788.632,35	373.703,72
Total Activo Corriente	8.624.846,16	8.625.080,39
Total Activo	8.624.846,16	8.625.080,39
Patrimonio atribuido a partícipes (nota 7)		
Fondos reembolsables atribuidos a partícipes		
Partícipes	7.944.204,06	7.918.050,53
Resultado del ejercicio	581.680,76	534.799,18
	8.525.884,82	8.452.849,71
Pasivo Corriente		
Acreedores (nota 8)	98.961,34	93.882,13
Derivados (nota 9)	-	78.348,55
Total patrimonio y pasivo	8.624.846,16	8.625.080,39
Cuentas de Compromiso		
Compromisos por operaciones cortas de derivados (nota 9)	7.769.635,11	7.849.026,59

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales de 2022.

EBN INMOBILIARIO USA / NY II EUR  
 FONDO DE INVERSION LIBRE  
 Cuentas de Pérdidas y Ganancias para los ejercicios terminados  
 a 31 de diciembre de 2022 y 2021  
 (Expresada en euros con decimales)

	2022	2021
Otros gastos de explotación		
Comisión de gestión (nota 8)	(168.446,11)	(107.984,34)
Comisión depositario (nota 8)	(8.505,49)	(8.239,38)
Comisión sobre resultados (nota 8)	(6.464,12)	(50.842,24)
	(183.415,72)	(167.065,96)
Resultado de explotación	(183.415,72)	(167.065,96)
Ingresos financieros (notas 5 y 6)	53,97	0,50
Gastos Financieros	-	(5.991,6)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros		
Por operaciones de la cartera interior	849.734,18	1.235.089,82
	849.734,18	1.235.089,82
Diferencias de Cambio	(939.980,71)	(570.007,64)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		
Resultado por operaciones de cartera interior	566.597,24	85.875,80
Resultado por operaciones con derivados	294.567,35	(37.699,73)
	861.164,59	48.176,07
Resultado Financiero	770.972,03	707.267,15
Resultado antes de impuestos	587.556,31	540.201,19
Impuestos sobre beneficios (nota 10)	(5.875,55)	(5.402,01)
Resultado del ejercicio	581.680,76	534.799,18

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales de 2022.

EBN INMOBILIARIO USA / NY II USD  
FONDO DE INVERSION LIBRE  
Balance  
a 31 de diciembre de 2022 y 2021  
(Expresado en euros con dos decimales)

	2022	2021
Activo Corriente		
Cartera de Inversiones Financieras (nota 5)	16.745.215,87	17.393.417,54
Cartera Exterior		
Instrumentos de patrimonio	16.745.215,87	17.393.417,54
Periodificaciones	1.249,65	1.491,16
Tesorería (nota 6)	37.007,72	1.107.275,80
Total Activo Corriente	16.783.473,24	18.502.184,50
Total Activo	16.783.473,24	18.502.184,50
Patrimonio atribuido a partícipes (nota 7)		
Fondos reembolsables atribuidos a partícipes		
Partícipes	15.016.983,50	17.477.102,67
Resultado del ejercicio	1.646.656,43	1.462.579,91
Diferencia de conversión	-	(539.185,00)
	16.663.639,93	18.400.497,58
Pasivo Corriente		
Acreedores (nota 8)	119.833,31	101.686,92
Total patrimonio y pasivo	16.783.473,24	18.502.184,50

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales de 2022.

EBN INMOBILIARIO USA / NY II USD  
FONDO DE INVERSION LIBRE  
Cuentas de Pérdidas y Ganancias para los ejercicios  
terminados a 31 de diciembre de 2022 y 2021  
(Expresada en euros con decimales)

	2022	2021
Otros gastos de explotación		
Comisión de gestión (nota 8)	(202.002,78)	(151.125,20)
Comisión depositario (nota 8)	(12.355,51)	(12.093,51)
Comisión sobre resultados (nota 8)	(13.248,93)	(36.129,15)
	(227.607,22)	(199.347,86)
Resultado de explotación	(227.607,22)	(199.347,86)
Ingresos financieros (notas 5 y 6)	1.960.487,71	1.386.334,12
Gastos Financieros	(25.555,93)	(13.978,55)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros		
Por operaciones de la cartera exterior	(63.109,02)	(85.707,62)
	(63.109,02)	(85.707,62)
Diferencias de Cambio	2.549,76	(883,18)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		
Resultado por operaciones de cartera exterior	16.524,03	390.936,53
	16.524,03	390.936,53
Resultado Financiero	1.890.896,55	1.676.701,30
Resultado antes de impuestos	1.663.289,33	1.477.353,44
Impuestos sobre beneficios (nota 10)	(16.632,90)	(14.773,53)
Resultado del ejercicio	1.646.656,43	1.462.579,91

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales de 2022.

EBN INMOBILIARIO USA,  
FONDO DE INVERSION LIBRE  
Memoria de Cuentas Anuales  
31 de diciembre de 2022

1) Naturaleza y Actividades Principales

EBN Inmobiliario USA, Fondo de Inversión Libre (en adelante Fondo) se constituyó en España el 9 de abril de 2019, 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 12 de abril de 2019 con el número 71, 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.

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 Caceis Bank Spain, S.A., siendo dicha entidad la depositaria del Fondo.

El Fondo está constituido por dos compartimentos, EBN Inmobiliario USA / NY II EUR y EBN Inmobiliario USA / NY II USD.

Un Fondo por compartimentos es un Fondo de Inversión que, bajo un único Reglamento de Gestión, en lugar de tener una sola cartera tiene varias carteras diferenciadas, los compartimentos, cada uno de los cuales tiene su propia política de inversión, distinta de la de los otros compartimentos, y emite sus propias participaciones. La figura de los compartimentos permite a los inversores, dentro de un mismo vehículo de inversión, diversificar sus inversiones, teniendo en cuenta las diferentes políticas de inversión, comisiones, etc. de los distintos compartimentos que integran el Fondo.

En cualquier caso, cada compartimento responderá exclusivamente de los compromisos contraídos en el ejercicio de su actividad y de los riesgos derivados de los activos que integran sus inversiones. Los acreedores del compartimento del Fondo únicamente podrán hacer efectivos sus créditos frente al patrimonio de dicho compartimento, sin perjuicio de la responsabilidad patrimonial que corresponda al Fondo derivada de sus obligaciones tributarias.

EBN INMOBILIARIO USA,  
FONDO DE INVERSION LIBRE  
Memoria de Cuentas Anuales  
31 de diciembre de 2022

La Sociedad Gestora del Fondo ha establecido dos clases de participaciones para el compartimento EBN Inmobiliario USA / NY II EUR, 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 3.000.000 dólares estadounidenses.

La Sociedad Gestora del Fondo ha establecido dos clases de participaciones para el compartimento en EBN Inmobiliario USA / NY II USD, 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 3.000.000 dólares estadounidenses.
- Clase Z: Participaciones para las que la inversión mínima inicial, aplicable a partir de la fecha de constitución es de 150.000 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.

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.

EBN INMOBILIARIO USA,  
FONDO DE INVERSION LIBRE  
Memoria de Cuentas Anuales  
31 de diciembre de 2022

- 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.
- 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.

EBN INMOBILIARIO USA,  
FONDO DE INVERSION LIBRE  
Memoria de Cuentas Anuales  
31 de diciembre de 2022

De acuerdo con el Reglamento de Gestión del Fondo, la Sociedad Gestora percibirá las siguientes comisiones:

- Una comisión anual en concepto de gastos de gestión como un porcentaje fijo del 1,5% sobre el patrimonio del Fondo y un 15% sobre los rendimientos íntegros por el exceso de rentabilidad anual por encima del 2,5%, para la clase A y de un porcentaje fijo del 1% sobre el patrimonio del Fondo y un 15% sobre los rendimientos íntegros por el exceso de rentabilidad anual por encima del 2,5%, para la Clase B para el compartimento EBN Inmobiliario USA / NY II EUR.
- Una comisión anual en concepto de gastos de gestión como un porcentaje fijo del 1,5% sobre el patrimonio del Fondo y un 15% sobre los rendimientos íntegros por el exceso de rentabilidad anual por encima del 5%, para la clase A y de un porcentaje fijo del 1% sobre el patrimonio del Fondo y un 15% sobre los rendimientos íntegros por el exceso de rentabilidad anual por encima del 5%, para la Clase B para el compartimento EBN Inmobiliario USA / NY II USD.

Igualmente, el Reglamento de Gestión del Fondo establece que la Entidad Depositaria percibirá una comisión anual en concepto de comisión de depósito del 0,10% del patrimonio custodiado de las Clases A y B de ambos compartimentos, y una comisión del 0,025% del patrimonio custodiado de la Clase Z del compartimento EBN Inmobiliario USA / NY II USD.

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.

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 política de inversión de los compartimentos es la siguiente:

El Compartimento EBN Inmobiliario USA / NY II USD invertirá prácticamente el 100% de la exposición total en sociedades que revistan la forma jurídica de LLC (Limited Liability Companies) constituidas bajo las leyes de US que principalmente conceden préstamos a promotores para la construcción de proyectos inmobiliarios en el área metropolitana de Nueva York (mínimo 75%) y en otras ciudades importantes de US (máximo 25%). Residualmente, las LLC invertirán en el capital de las sociedades constituidas para promover tales proyectos.

El compartimento invertirá en LLC que concedan préstamos con distintos grados de prelación, siendo tramos senior y mezzanine y, de forma residual, hipotecario, de la estructura de financiación privada de proyectos inmobiliarios ejecutados por promotores de prestigio que cuenten con, al menos, un 20% de fondos propios.

No se establecen exigencias relativas al recorrido profesional ni requisitos de solvencia mínima de dichos promotores.

EBN INMOBILIARIO USA,  
FONDO DE INVERSION LIBRE  
Memoria de Cuentas Anuales  
31 de diciembre de 2022

Los préstamos tendrán un vencimiento de entre 1 y 4 años.

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, el compartimento no tendrá invertido más del 20% de su patrimonio en una misma sociedad.

El compartimento EBN Inmobiliario USA / NY II EUR invertirá la totalidad de sus activos en la Clase Z del compartimento EBN Inmobiliario USA / NY II USD.

(2) Bases de Presentación

(a) Imagen fiel

El balance agregado del fondo, la cuenta de pérdidas y ganancias agregada, los balances y cuentas de pérdidas y ganancias de cada compartimento, el estado de cambios en el patrimonio neto agregado y la memoria, constituyen las cuentas anuales del fondo.

Cada una de las partidas del balance agregado y de la cuenta de pérdidas y ganancias agregada del fondo recoge el saldo derivado de la agregación de las partidas del balance y de la cuenta de pérdidas y ganancias, respectivamente, correspondientes a cada compartimento, excepto:

- Los resultados por operaciones realizadas entre compartimentos, que se eliminan.
- Las partidas deudoras o acreedoras o las correspondientes a los ingresos o gastos derivadas de la compensación de pérdidas fiscales entre compartimentos que hayan sido objeto de compensación.

En cumplimiento de la legislación vigente, los Administradores de la Sociedad Gestora del Fondo, han formulado estas cuentas anuales con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio agregado, de la situación financiera agregada, de los resultados de sus operaciones agregados y de los cambios en el patrimonio neto agregado del Fondo al 31 de diciembre de 2022.

(b) Principios contables

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.

No se han aplicado principios contables no obligatorios en la elaboración de estas cuentas anuales abreviadas. Adicionalmente, no existe ningún principio contable de carácter obligatorio que, siendo significativo su efecto en la elaboración de las cuentas anuales abreviadas, se haya dejado de aplicar.

EBN INMOBILIARIO USA,  
FONDO DE INVERSION LIBRE  
Memoria de Cuentas Anuales  
31 de diciembre de 2022

(c) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

La preparación de las cuentas anuales exige el uso por parte de la Sociedad Gestora del Fondo de ciertas estimaciones para la valoración de determinados activos, ingresos y gastos. Dichas estimaciones se corresponden fundamentalmente con:

1) Estimación del gasto / ingreso por impuesto de sociedades (Nota 10).

La invasión de Ucrania por parte de Rusia está provocando, entre otros efectos, un incremento del precio de determinadas materias primas y del coste de la energía, así como la activación de sanciones, embargos y restricciones hacia Rusia que afectan a la economía en general y a empresas con operaciones con y en Rusia específicamente. La medida en la que este conflicto bélico impactará en la cartera del Fondo dependerá del desarrollo de acontecimientos futuros que no se pueden predecir fiablemente a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales. En todo caso, a pesar de la incertidumbre existente, durante el ejercicio 2022 esta situación no ha provocado incumplimientos de obligaciones relevantes por parte del Fondo, ni tampoco indicios de problemas de empresa en funcionamiento.

A pesar de que las estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad Gestora del Fondo se han calculado en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2022, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a su modificación en los próximos ejercicios. El efecto en cuentas anuales abreviadas de las modificaciones que, en su caso, se derivasen de los ajustes a efectuar durante los próximos ejercicios se registraría de forma prospectiva.

(d) Comparación de la información

Las cuentas anuales presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance agregado, de la cuenta de pérdidas y ganancias agregada, del estado de cambios en el patrimonio neto agregado y de la memoria agregada, además de las cifras del ejercicio 2022, las correspondientes al ejercicio anterior, que formaban parte de las cuentas anuales del ejercicio 2021.

Los principios contables y las principales normas de valoración utilizadas por el Fondo para la elaboración de estas cuentas anuales son los mismos que los aplicados en el ejercicio anterior.

(e) Corrección de errores

En la elaboración de estas cuentas anuales no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la re-expresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2021.

EBN INMOBILIARIO USA,  
FONDO DE INVERSION LIBRE  
Memoria de Cuentas Anuales  
31 de diciembre de 2022

(f) 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 compartimento EBN Inmobiliario USA / NY II USD es el dólar estadounidense, debido a que la mayoría de las transacciones y operaciones realizadas por este compartimento del Fondo durante el ejercicio 2022 y 2021 han sido realizadas en esta moneda.

(3) Distribución de Resultados

La propuesta de distribución del beneficio de los compartimentos del Fondo del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022, formulada por el Consejo de Administración de la Sociedad el 28 de marzo de 2023, es traspasar los resultados de dicho ejercicio a partícipes.

La distribución de beneficios del Fondo del ejercicio 2021, aprobada por el Consejo de Administración de la Sociedad Gestora fue traspasar la totalidad del resultado a Partícipes.

(4) Resumen de los principios contables y normas de valoración más significativos

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

(a) Principio de empresa en funcionamiento

En la elaboración de las cuentas anuales se ha considerado que la gestión del Fondo continuara en el futuro previsible. Par tanto, la aplicación de las normas contables no está encaminada a determinar el valor del patrimonio a efectos de su transmisión global o parcial ni el importe resultante en caso de su liquidación.

(b) Principio del devengo

Los ingresos y gastos se registran contablemente en función del periodo en que se devengan, con independencia de cuando se produce su cobro o pago efectivo.

(c) 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 USA,  
FONDO DE INVERSION LIBRE  
Memoria de Cuentas Anuales  
31 de diciembre de 2022

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.

(d) 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 USA,  
FONDO DE INVERSION LIBRE  
Memoria de Cuentas Anuales  
31 de diciembre de 2022

- 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.
- Instrumentos financieros derivados: su valor razonable es el valor de mercado, considerando como tal el que resulta de aplicar el cambio oficial de cierre del día de referencia. En caso de que no exista un mercado suficientemente líquido, o se trate de instrumentos derivados no negociados en mercados regulados o sistemas multilaterales de negociación, se valoran mediante la aplicación de métodos o modelos de valoración adecuados y reconocidos que deberán cumplir con los requisitos y condiciones específicas establecidas en la normativa de instituciones de inversión colectiva relativa a sus operaciones con instrumentos derivados.

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.

(e) 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.

(f) 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.

EBN INMOBILIARIO USA,  
FONDO DE INVERSION LIBRE  
Memoria de Cuentas Anuales  
31 de diciembre de 2022

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.

(g) 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.

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.

(h) 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.

(i) 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.

(j) 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.

EBN INMOBILIARIO USA,  
FONDO DE INVERSION LIBRE  
Memoria de Cuentas Anuales  
31 de diciembre de 2022

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.

(k) 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.

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".

(l) 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.

(5) Cartera de Inversiones Financieras

Un detalle de las carteras de inversiones al 31 de diciembre de 2022 y 2021 de los compartimentos EBN Inmobiliario USA / NY II EUR y EBN Inmobiliario USA / NY II USD se incluye en el Anexo adjunto, el cual forma parte integrante de esta nota.

EBN INMOBILIARIO USA,  
FONDO DE INVERSION LIBRE  
Memoria de Cuentas Anuales  
31 de diciembre de 2022

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.

EBN Inmobiliario USA / NY II EUR

a) Detalle de la cartera por tipología de activos

	Euros	
	2022	2021
Cartera Interior		
Instituciones de Inversión Colectiva	7.609.615,92	8.250.923,69
Derivados (nota 9)	226.597,89	-
Total Cartera de Inversiones Financieras	7.836.213,81	8.250.923,69

Como se indica en la nota 1, el compartimento EBN Inmobiliario USA / NY II EUR invierte la totalidad de sus activos en la Clase Z del compartimento EBN Inmobiliario USA / NY II USD.

De acuerdo con la nota 2 (a), se ha eliminado esta inversión y el resultado generado por ella en el balance y cuenta de resultados agregados al tratarse de operaciones realizadas entre compartimentos.

Durante el ejercicio 2022 y 2021 no se han cobrado dividendos.

Durante el ejercicio 2022 y 2021, el compartimento 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 2022 y 2021, el compartimento no ha realizado con Partes Vinculadas operaciones ajenas al tráfico ordinario o en condiciones distintas a las de mercado.

EBN Inmobiliario USA / NY II USD

a) Detalle de la cartera por tipología de activos

	Euros	
	2022	2021
Cartera Exterior		
Instrumentos de Patrimonio	16.745.215,87	17.393.417,54
Total Cartera de Inversiones Financieras	16.745.215,87	17.393.417,54

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, todos los saldos de este epígrafe se encuentran denominados en dólares estadounidenses.

EBN INMOBILIARIO USA,  
FONDO DE INVERSION LIBRE  
Memoria de Cuentas Anuales  
31 de diciembre de 2022

Durante el ejercicio 2022 y 2021 se han devengado dividendos debido al cumplimiento de los calendarios de hitos de la cartera exterior, presentando un saldo de 1.955.943,97 y 1.386.334,12 euros respectivamente.

Durante el ejercicio 2022 y 2021, el compartimento 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 2022 y 2021, el compartimento no ha realizado con Partes Vinculadas operaciones ajenas al tráfico ordinario o en condiciones distintas a las de mercado.

(6) Tesorería

El detalle de este capítulo del balance al 31 de diciembre de 2022, es como sigue:

	Euros		
	EBN Inmobiliario USA / NY II EUR	EBN Inmobiliario USA / NY II USD	EBN Inmobiliario USA, FIL
Cuentas en Depositarios	788.632,35	37.007,72	825.640,07
En euros	478.613,67	100,00	478.713,67
En dólares americanos	310.018,68	36.907,72	346.926,40
	<u>788.632,35</u>	<u>37.007,72</u>	<u>825.640,07</u>

El detalle de este capítulo del balance al 31 de diciembre de 2021, era como sigue:

	Euros		
	EBN Inmobiliario USA / NY II EUR	EBN Inmobiliario USA / NY II USD	EBN Inmobiliario USA, FIL
Cuentas en Depositarios	373.703,72	1.107.275,80	1.480.979,52
En euros	17.503,19	100,02	17.603,21
En dólares americanos	356.200,53	1.107.175,78	1.463.376,31
	<u>373.703,72</u>	<u>1.107.275,80</u>	<u>1.480.979,52</u>

Los saldos en cuentas en el Depositario incluyen los intereses devengados al 31 de diciembre de 2022 y 2021, remunerados a los tipos de interés de mercado.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, todos los importes de este epígrafe se encuentran disponibles para ser utilizados.

El vencimiento de este epígrafe al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es inferior al año.

EBN INMOBILIARIO USA,  
FONDO DE INVERSION LIBRE  
Memoria de Cuentas Anuales  
31 de diciembre de 2022

(7) Patrimonio Atribuido a Partícipes

(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.

EBN Inmobiliario USA / NY II EUR:

El valor liquidativo de cada participación al 31 de diciembre de 2022 se ha obtenido de la siguiente forma:

	Euros	
	2022	
	Clase A	Clase B
Patrimonio atribuido a partícipes	5.283.306,12	3.242.578,70
Número de participaciones emitidas	43.919,32	26.531,87
Valor Liquidativo por participación	120,29	122,21
Número de partícipes	16	1

El valor liquidativo de cada participación al 31 de diciembre de 2021 se obtuvo de la siguiente forma:

	Euros	
	2021	
	Clase A	Clase B
Patrimonio atribuido a partícipes	5.246.121,59	3.206.728,12
Número de participaciones emitidas	46.621,90	28.171,36
Valor Liquidativo por participación	112,52	113,83
Número de partícipes	16	1

Al 31 de diciembre de 2022 el número de partícipes con un porcentaje de participación individualmente superior al 20% asciende a 1, representando el 38,03% 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 31 de diciembre de 2021 el número de partícipes con un porcentaje de participación individualmente superior al 20% asciende a 1, representando el 37,94% 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.

EBN INMOBILIARIO USA,  
FONDO DE INVERSION LIBRE  
Memoria de Cuentas Anuales  
31 de diciembre de 2022

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

	2022	2021
	Total partícipes	Total partícipes
Partícipes		
EBN Banco de Negocios, S.A.	38,03%	37,94%%

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 2022 y 2021 todos los saldos de este epígrafe se encuentran denominados en euros.

EBN Inmobiliario USA / NY II USD:

El valor liquidativo de cada participación al 31 de diciembre de 2022 se ha obtenido de la siguiente forma:

	Euros		
	2022		
	Clase A	Clase B	Clase Z
Patrimonio atribuido a partícipes	8.517.546,09	-	8.146.093,84
Número de participaciones emitidas	65.807,76	-	58.674,98
Valor Liquidativo por participación	129,43	-	138,83
Número de partícipes	32	-	1

El valor liquidativo de cada participación al 31 de diciembre de 2021 se obtuvo de la siguiente forma:

	Euros		
	2021		
	Clase A	Clase B	Clase Z
Patrimonio atribuido a partícipes	10.149.573,90	-	8.250.923,68
Número de participaciones emitidas	96.522,08	-	74.653,90
Valor Liquidativo por participación	105,15	-	110,52
Número de partícipes	31	-	1

EBN INMOBILIARIO USA,  
FONDO DE INVERSION LIBRE  
Memoria de Cuentas Anuales  
31 de diciembre de 2022

Durante el ejercicio 2022 y 2021, no se ha producido suscripciones o movimiento de partícipes en la clase B.

Al 31 de diciembre de 2022 el número de partícipes con un porcentaje de participación individualmente superior al 20% asciende a 1, representando el 45,66% de la cifra de patrimonio del Fondo (siendo el 44,84% en 2021), 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:

	2022	2021
Partícipes	Total partícipes	Total partícipes
EBN Inmobiliario USA / NY II EUR	45,66%	44,84%

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 2022 y 2021 todos los saldos de este epígrafe se encuentran denominados en dólares estadounidenses.

(b) Diferencias de Conversión

Al 31 de diciembre de 2021 el epígrafe “Diferencias de Conversión” recogía el importe que surge como resultado de la conversión de la moneda funcional del Fondo, dólares, a la moneda de presentación estas cuentas anuales, euros. Estas diferencias surgen por las reglas de conversión que conllevan que los activos y pasivos se conviertan al tipo de cambio de cierre y las partidas de patrimonio neto, incluido el resultado del ejercicio, se conviertan al tipo de cambio histórico.

Al 31 de diciembre de 2022, no surgen diferencias de conversión teniendo en cuenta que se han convertido todos los estados financieros a tipo de cambio de cierre.

(8) Acreedores

El desglose de este epígrafe al 31 de diciembre de 2022, es el siguiente:

	Euros		
	EBN Inmobiliario USA / NY II EUR	EBN Inmobiliario USA / NY II USD	EBN Inmobiliario USA, FIL
Administraciones Públicas acreedoras	5.875,55	30.145,25	36.020,80
Otros acreedores			
Comisiones	89.230,46	86.945,10	176.175,56
Otros	3.855,33	2.742,96	6.598,29
	98.961,34	119.833,31	218.794,65

EBN INMOBILIARIO USA,  
FONDO DE INVERSION LIBRE  
Memoria de Cuentas Anuales  
31 de diciembre de 2022

El desglose de este epígrafe al 31 de diciembre de 2021 era el siguiente:

	Euros		
	EBN Inmobiliario USA / NY II EUR	EBN Inmobiliario USA / NY II USD	EBN Inmobiliario USA, FIL
Administraciones Públicas acreedoras	5.402,01	15.353,56	20.755,57
Otros acreedores			
Comisiones	80.564,90	80.620,68	161.185,58
Otros	7.915,22	5.712,68	13.627,90
	<u>93.882,13</u>	<u>101.686,92</u>	<u>195.569,05</u>

Los saldos pendientes de liquidar al 31 de diciembre de 2022 y 2021 corresponden a operaciones por compra de valores y reembolsos a partícipes que se liquidaron en el inicio del ejercicio 2022 y 2021 respectivamente.

Un detalle de las comisiones a pagar al 31 de diciembre de 2022 y del importe devengado por éstas durante el ejercicio 2022, es como sigue:

	Euros					
	2022					
	EBN Inmobiliario USA / NY II EUR	EBN Inmobiliario USA / NY II EUR	EBN Inmobiliario USA / NY II USD	EBN Inmobiliario USA / NY USD	EBN Inmobiliario USA	EBN Inmobiliario USA
	Pendiente de pago	Total devengado	Pendiente de pago	Total devengado	Pendiente de pago	Total devengado
Comisión de gestión	28.028,60	168.446,11	35.352,81	202.002,78	63.381,41	370.448,89
Comisión depositario	4.184,75	8.505,49	3.261,08	12.355,51	7.445,83	20.861,00
Comisión sobre resultados	57.017,11	6.464,12	48.331,219	13.248,93	105.348,32	19.713,05
	<u>89.230,46</u>	<u>183.415,72</u>	<u>86.945,10</u>	<u>227.607,22</u>	<u>176.175,56</u>	<u>411.022,94</u>

Un detalle de las comisiones a pagar al 31 de diciembre de 2021 y del importe devengado por éstas durante el ejercicio 2021, es como sigue:

	Euros					
	2021					
	EBN Inmobiliario USA / NY II EUR	EBN Inmobiliario USA / NY II EUR	EBN Inmobiliario USA / NY II USD	EBN Inmobiliario USA / NY USD	EBN Inmobiliario USA	EBN Inmobiliario USA
	Pendiente de pago	Total devengado	Pendiente de pago	Total devengado	Pendiente de pago	Total devengado
Comisión de gestión	27.699,73	107.984,34	39.731,29	151.125,20	67.431,02	259.109,54
Comisión depositario	2.022,93	8.239,38	3.339,85	12.093,51	5.362,78	20.332,89
Comisión sobre resultados	50.842,24	50.842,24	37.549,53	36.129,15	88.391,77	86.971,39
	<u>80.564,90</u>	<u>167.065,96</u>	<u>80.620,67</u>	<u>199.347,86</u>	<u>161.185,57</u>	<u>366.413,82</u>

El vencimiento de los saldos acreedores al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es inferior al año.

EBN INMOBILIARIO USA,  
FONDO DE INVERSION LIBRE  
Memoria de Cuentas Anuales  
31 de diciembre de 2022

(9) Cuentas de Compromiso

El detalle al 31 de diciembre de 2022 de este epígrafe de las operaciones contratadas con derivados para el compartimento EBN Inmobiliario USA / NY II EUR.

	Posición neta	Mercado	Divisa	Número de contratos	Último vencimiento	Euros		Subyacente comprometido
						Nominal comprometido	Beneficio/ (Pérdidas)	
Otras ventas a plazo	Corta	No Organizado	USD	8.100.000	31/01/2022	7.769.635,11	226.597,89	USD
						<b>7.769.635,11</b>	<b>226.597,89</b>	

El detalle al 31 de diciembre de 2021 de este epígrafe de las operaciones contratadas con derivados para el compartimento EBN Inmobiliario USA / NY II EUR.

	Posición neta	Mercado	Divisa	Número de contratos	Último vencimiento	Euros		Subyacente comprometido
						Nominal comprometido	Beneficio/ (Pérdidas)	
Otras ventas a plazo	Corta	No Organizado	USD	9.000.000	31/01/2022	7.849.026,59	(78.348,55)	USD
						<b>7.849.026,59</b>	<b>(78.348,55)</b>	

(10) Situación fiscal

El sujeto pasivo a considerar en el Impuesto sobre Sociedades es el Fondo y no los compartimentos. 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 incluyen las conciliaciones entre el resultado contable del ejercicio 2022 y 2021 y el resultado fiscal que el Fondo espera declarar tras la oportuna aprobación de cuentas anuales:

	2022	2021
Resultado contable y base imponible fiscal	834.514,22	696.589,01
Cuota al 1% y gasto por Impuesto sobre Sociedades	8.345,14	6.965,89
Impuesto sobre Sociedades a pagar	<b>8.345,14</b>	<b>6.965,89</b>

EBN INMOBILIARIO USA,  
FONDO DE INVERSION LIBRE  
Memoria de Cuentas Anuales  
31 de diciembre de 2022

El capítulo de "Administraciones Públicas acreedoras " recoge el Impuesto sobre beneficios devengado en el ejercicio 2022 y 2021, 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 periodo 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 2022, 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.

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.

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.

EBN INMOBILIARIO USA,  
FONDO DE INVERSION LIBRE  
Memoria de Cuentas Anuales  
31 de diciembre de 2022

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 el ejercicio 2022 y 2021.

(13) Remuneración del Auditor

El auditor de cuentas del Fondo es KPMG Auditores, S.L. Los honorarios de auditoría correspondientes al ejercicio 2022 y 2021 han ascendido a 11.066,00 euros y 10.060,00 euros respectivamente, 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 el ejercicio 2022 y 2021, todos los pagos a proveedores se han realizado dentro del plazo máximo legal establecido.

(15) Acontecimientos posteriores

Desde el cierre del ejercicio al 31 de diciembre de 2022 hasta la fecha de formulación no se han producido hechos posteriores de especial relevancia que no se señalen en la memoria.

EBN INMOBILIARIO USA,  
FONDO DE INVERSIÓN LIBRE  
Desglose de la Cartera de Inversiones Financieras  
31 de diciembre de 2022  
(Expresado en euros con decimales)

Anexo  
Página 1 de 4

EBN Inmobiliario USA / NY II EUR:

	Valoración inicial	Valor razonable	(Minusvalías)/ Plusvalías acumuladas
Cartera Interior			
EBN Inmobiliario USA / NY II USD	5.475.145,33	7.609.615,92	2.134.470,59
USD/EUR 31/01/23	-	226.597,89	226.597,89
TOTALES	5.475.145,33	7.836.213,81	2.361.068,48

EBN INMOBILIARIO USA,  
FONDO DE INVERSIÓN LIBRE  
Desglose de la Cartera de Inversiones Financieras  
31 de diciembre de 2021  
(Expresado en euros con decimales)

Anexo  
Página 2 de 4

EBN Inmobiliario USA / NY II EUR:

	Valoración inicial	Valor razonable	(Minusvalías)/ Plusvalías acumuladas
Cartera Interior			
EBN Inmobiliario USA / NY II USD	6.966.187,28	8.250.923,69	1.284.736,41
USD/EUR 29/01/22	-	(78.348,55)	(78.348,55)
TOTALES	6.966.187,28	8.172.575,14	1.206.387,86

Este Anexo forma parte integrante de la nota 5 de la memoria de las cuentas anuales 2022, junto con la que debe ser leído.

EBN INMOBILIARIO USA,  
FONDO DE INVERSIÓN LIBRE  
Desglose de la Cartera de Inversiones Financieras  
31 de diciembre de 2022  
(Expresado en euros con decimales)

Anexo  
Página 3 de 4

EBN Inmobiliario USA / NY II USD:

	<u>Valoración inicial</u>	<u>Valor razonable</u>	<u>(Minusvalías)/ Plusvalías acumuladas</u>
Cartera exterior			
Arel Houston - The Hawthorne	1.855.293,47	1.947.315,45	92.021,98
Churchill 29th	3.279.623,02	3.298.765,41	19.142,39
Churchill 48th	1.618.778,55	1.674.138,00	55.359,45
Churchill Pleasant Hill	1.873.505,26	1.890.356,88	16.851,62
Silver Heights 14th Astoria	2.343.421,13	2.360.325,91	16.904,78
SILVER HEIGHTS F Bend County	1.873.828,90	1.888.492,70	14.663,79
Silver Heights Greenwich	3.652.913,36	3.685.821,52	32.908,16
TOTALES	<u>16.497.363,69</u>	<u>16.745.215,87</u>	<u>247.852,18</u>

Este Anexo forma parte integrante de la nota 5 de la memoria de las cuentas anuales 2022, junto con la que debe ser leído.

EBN INMOBILIARIO USA,  
FONDO DE INVERSIÓN LIBRE  
Desglose de la Cartera de Inversiones Financieras  
31 de diciembre de 2021  
(Expresado en euros con decimales)

Anexo  
Página 4 de 4

EBN Inmobiliario USA / NY II USD:

	<u>Valoración inicial</u>	<u>Valor razonable</u>	<u>(Minusvalías)/ Plusvalías acumuladas</u>
Cartera exterior			
Arel 64 University	1.356.466,51	1.391.173,65	34.707,14
Arel Bayou On the Bend	1.798.429,72	1.841.232,63	42.802,91
Arel Pod	1.766.496,26	1.776.680,78	10.184,52
Arel Valencia	1.327.382,15	1.460.389,03	133.006,88
Churchill 29th	1.763.375,11	1.790.419,55	27.044,44
Churchill 48th	1.190.890,40	1.202.726,45	11.836,05
JLJ DolceTwin Creeks	1.081.989,82	1.091.679,88	9.690,06
Silver Heights 14th Astoria	1.588.054,09	1.599.125,63	11.071,54
Silver Heights Greenwich	1.764.233,81	1.778.097,48	13.863,67
Silver Heights Moffa Street	3.439.264,51	3.461.892,46	22.627,95
	<u>17.076.582,38</u>	<u>17.393.417,54</u>	<u>316.835,16</u>
TOTALES			

Este Anexo forma parte integrante de la nota 5 de la memoria de las cuentas anuales 2022, junto con la que debe ser leído.

EBN INMOBILIARIO USA,  
FONDO DE INVERSION LIBRE  
Informe de Gestión  
Ejercicio 2022

A cierre del cuarto trimestre del 2022 el valor liquidativo de la clase A del compartimento NY USD, el fondo máster que compra las participaciones en los préstamos inmobiliarios, es de 129,43, lo que representa una ganancia trimestral del 2,18%, acumulando una revalorización en el año del 8,26%. Por otro lado, los valores liquidativos de las clases A y B del compartimento NY EUR, el fondo feeder que invierte en el compartimento NY USD y cubre el riesgo de tipo de cambio EUR/USD del principal invertido, son 120,31 y 122,22, lo que supone una ganancia trimestral del 1,14% y 1,25% para una revalorización en el año del 6,91% y 7,37% respectivamente.

En cuanto a la evolución del mercado inmobiliario, a modo de resumen, podemos concluir que 2022 ha estado marcado por la FED más agresiva de la historia moderna, decidida a frenar a cualquier coste el ciclo inflacionista. Como es lógico, esto ha provocado un endurecimiento de las condiciones crediticias, tanto de particulares como de promotores, con la consiguiente ralentización de actividad y corrección de la valoración de activos desde los exuberantes niveles vistos en 2021. En concreto:

Para los particulares, el coste de financiación hipotecaria se ha disparado un 70% en lo que va de año, con el tipo de referencia (hipotecario a 30 años) más que doblando en los últimos 12 meses hasta casi el 7%, niveles no vistos desde 2008. El consiguiente impacto muy negativo en la capacidad de endeudamiento del ciudadano americano, disminuyendo su capacidad de compra de vivienda, ha provocado un claro efecto sustitución hacia el alquiler de vivienda, que ha experimentado subidas de precios de doble dígito en 2022.

Para los promotores, el endurecimiento de las condiciones crediticias está siendo generalizado: menor número de proveedores de liquidez, mayores tipos y menor apalancamiento/LTVs disponible. La consecuencia evidente: menos proyectos nuevos viables y necesidad de aportar recursos propios nuevos a las refinanciaciones de préstamos existentes.

No hay novedades reseñables en nuestra cartera en este último trimestre del 2022. El fondo se encuentra en período de desinversión, y el próximo vencimiento ordinario en nuestra cartera tendrá lugar en mayo de 2023. Con el dinero proveniente de los intereses de los siete préstamos vivos, en el compartimento USD procedemos a realizar en enero de 2023 el pago del habitual 2,5% del saldo semestral medio invertido. Adicionalmente, vamos a devolver otro 1,5% del capital desembolsado, acumulando en los siete primeros meses de desinversión del fondo un montante de principal reembolsado del 16,5% en la clase USD. Dichos pagos se harán, como es habitual, a través de una única devolución de participaciones, usando como referencia de precio el valor liquidativo de final de año. En el mes de febrero y usando como referencia el valor liquidativo de cierre de enero, el compartimento EUR reembolsará el habitual 1,25% del saldo semestral medio invertido. Además, tras la revalorización trimestral del EUR versus el USD, por la liquidación positiva de la cobertura del tipo de cambio, el compartimento EUR va a devolver en febrero un 6,5% del capital desembolsado, acumulando así un montante total de principal reembolsado del 11,5% del compartimento feeder en EUR, en los primeros ocho meses de desinversión del fondo.

EBN INMOBILIARIO USA,  
FONDO DE INVERSION LIBRE  
Informe de Gestión  
Ejercicio 2022

De cara a 2023, en línea con el consenso actual, no esperamos un gran cambio en el contexto de tipos por parte de la FED, manteniéndose las actuales condiciones crediticias restrictivas. Para los particulares eso implica menor acceso a compra de vivienda y preferencia por alquiler, donde también esperamos cierta moderación de precios/demanda. Por otro lado, a pesar del aumento de inventario de viviendas, la escasez estructural de oferta residencial (oferta por debajo de creación de hogares todos los años desde el 2018) debería ayudar a que la caída de precios sea paulatina y no brusca, salvo en algunas regiones/segmentos particularmente recalentados. También ayuda el hecho de que en 2020/21 hayamos asistido a un enorme ciclo de refinanciación hipotecaria a tipos mínimos históricos, que evitará problemas de morosidad en el actual ciclo alcista de tipos. En cuanto a los promotores, ya lo hemos dicho más arriba: menos proyectos nuevos viables y necesidad de aportar recursos propios nuevos de cara a las refinanciaciones de préstamos existentes.

Con las dificultades vienen las oportunidades y nuestro tercer fondo inmobiliario USA, que estamos lanzando y del que hablaremos a continuación, se beneficiará de ello. Podremos financiar préstamos hipotecarios a tasas de doble dígito y préstamos junior, con LTVs por debajo del 65%, a tipos del 15%. Todo ello en el contexto de nuestra política de inversión habitual, con un riguroso proceso de selección de las oportunidades de inversión, focalizados siempre en la buena colateralización/garantías de los préstamos y la calidad crediticia de los promotores. En definitiva, creemos que 2023 será, en términos de riesgo/retorno, el mejor año para invertir en renta fija inmobiliaria privada en EEUU desde que lanzamos nuestra estrategia en 2017.

En lo que respecta a la cartera del actual segundo fondo inmobiliario, en 2023 y la primera mitad de 2024, que es lo queda del período de desinversión de este fondo, en principio, no esperamos cancelaciones anticipadas de nuestros actuales préstamos. Hay dos períodos en donde se concentran los vencimientos pendientes y, en consecuencia, las previsibles devoluciones de capital. El primero son los seis meses que van desde mayo hasta octubre del 2023, que nos permitirá devolver en tres pagos (cierres de junio, setiembre y diciembre) otro 50% del capital inicialmente comprometido en el compartimento USD. El remanente del capital de dicho compartimento se debería abonar a finales de segundo trimestre de 2024, que es cuando vencen los últimos cuatro préstamos de la cartera. En cuanto al compartimento EUR, que hasta la fecha ha devuelto un 5% menos del capital inicialmente invertido que el compartimento USD (11,5% versus 16,5%), acelerará las devoluciones durante 2023, siempre que el USD no se vuelva a apreciar significativamente contra el EUR, y debería ponerse a la par de las devoluciones del compartimento USD a finales de 2023.

Estamos muy satisfechos con el comportamiento del fondo hasta la fecha. Nuestros criterios de gestión de riesgo, tanto de colaterales como de contrapartidas, evitando sectores como oficinas y comercial, nos permitieron navegar exitosamente un 2020 que, como consecuencia del COVID, sin duda será recordado como el *annus horribilis* del inmobiliario neoyorquino. Gracias a las buenas relaciones de nuestro asesor con distintos promotores inmobiliarios, hemos demostrado en 2021 una gran flexibilidad y capacidad de generación de operaciones, en un contexto donde casi la mitad de nuestra cartera de préstamos fue cancelada anticipadamente.

EBN INMOBILIARIO USA,  
FONDO DE INVERSION LIBRE  
Informe de Gestión  
Ejercicio 2022

Con ello en mente, acabamos de lanzar el tercer fondo de la estrategia EBN Inmobiliario USA, FIL, que ofrecerá, en sus dos versiones en USD y EUR cubierto, una atractiva generación de rentas y una sólida colateralización del principal invertido, dando lugar a un excelente binomio rentabilidad/riesgo. Debido a las subidas de tipos de la FED y su impacto en la curva de tipos americana y los mercados de renta fija privada, este tercer fondo inmobiliario debería de ser capaz de obtener, al menos en los próximos 24 meses, rentabilidades netas superiores al 10% anual en USD y cercanas al 9% en EUR, sin por ello incurrir en mayores riesgos que los dos fondos predecesores. El fondo ha sido aprobado por la CNMV en diciembre de 2022 y tiene un objetivo de activos bajo gestión de al menos USD100 millones. El primer cierre del fondo tendrá lugar cuando alcance los USD25 millones de compromisos de inversión y constará de sucesivos cierres desde el 31 de marzo hasta el 31 de diciembre de 2023, momento de su último y definitivo cierre a nuevas suscripciones.

## 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 USA, FIL correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2022, 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, 28 de marzo de 2022

D. Santiago Fernández Valbuena  
Presidente

D. Julio Sobremazas Moreno  
Vicepresidente

Dña. Margarita González García  
Consejero

D. Ricardo Paz Iglesias  
Consejero

D. Borja Galán Vanaclocha  
Consejero

D. José Luis Alonso Iglesias  
Secretario no consejero