

**Informe de Auditoría de Cuentas Anuales
emitido por un Auditor Independiente**

**EBN INMOBILIARIO USA,
FONDO DE INVERSIÓN LIBRE**

Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2025



The better the question.
The better the answer.
The better the world works.



Shape the future
with confidence

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

Al Consejo de Administración de EBN Capital, Sociedad Gestora de Instituciones de Inversión Colectiva, S.A., Sociedad Gestora de EBN INMOBILIARIO USA, FONDO DE INVERSIÓN LIBRE:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de EBN INMOBILIARIO USA, FONDO DE INVERSIÓN LIBRE (el Fondo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2025, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

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, a 31 de diciembre de 2025, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio anual 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 estas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Existencia y valoración de la cartera de inversiones financieras

Descripción De acuerdo con lo descrito en la Nota 1 de la memoria adjunta el objeto social del Fondo es la captación de fondos del público para gestionarlos e invertirlos en instrumentos financieros, en los que está fundamentalmente invertido su patrimonio (ver Nota 5), por lo que la cartera de inversiones financieras supone un importe significativo del activo del Fondo. Las políticas contables aplicables a la cartera de inversiones financieras se describen en la Nota 4 de la memoria adjunta.

Identificamos esta área como aspecto más relevante de nuestra auditoría del Fondo por la repercusión que la existencia y valoración de la cartera de inversiones financieras tiene en su patrimonio y, por tanto, en el cálculo diario del valor liquidativo del mismo.

Nuestra respuesta

Como parte de nuestra auditoría, hemos obtenido un entendimiento y evaluado los procedimientos de control interno implantados por la Sociedad Gestora del Fondo en relación con la existencia y valoración de la cartera de inversiones financieras.

Adicionalmente, hemos realizado procedimientos de auditoría sustantivos, entre los que destacan:

- ▶ Hemos obtenido las confirmaciones sobre la titularidad de las inversiones financieras, para comprobar la existencia de la totalidad de posiciones incluidas en la cartera del Fondo al 31 de diciembre de 2025, cotejándolas con los registros del Fondo.
- ▶ Hemos comprobado la valoración de la totalidad de la cartera de inversiones financieras, mediante el cotejo de los precios utilizados o, en su caso, la metodología utilizada para obtener dichos precios por la Sociedad Gestora del Fondo y los valores contabilizados por el Fondo, con precios obtenidos de fuentes externas o con datos observable de mercado.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2025, 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 de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas, así como en 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 2025 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores de la Sociedad Gestora del Fondo en relación con las cuentas anuales

Los administradores de la Sociedad Gestora del Fondo 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 a la entidad en España, que se identifica en la Nota 2 de la memoria adjunta, 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 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 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.

- ▶ 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 del Fondo.
- ▶ Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- ▶ Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, 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 del Fondo 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 del Fondo, 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.



ERST & YOUNG, S.L.

2026 Núm. 01/26/03449
SELLO CORPORATIVO 96.00 EUR

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

ERNST & YOUNG, S.L.
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el Nº S0530)



Héctor Martín Díaz
(Inscrito en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el Nº 21679)

29 de abril de 2026

EBN INMOBILIARIO USA FONDO DE INVERSIÓN LIBRE

**Cuentas Anuales
correspondientes al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2025**

ÍNDICE

- Balance agregado y balance al 31 de diciembre de 2025 y 2024.
- Cuenta de pérdidas y ganancias agregada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 y 2024.
- Estados de cambios en el patrimonio neto agregado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 y 2024.
- Balance del compartimento EBN Inmobiliario USA / NY II EUR, Fondo de Inversión Libre al 31 de diciembre de 2025 y 2024.
- Cuenta de pérdidas y ganancias del compartimento EBN Inmobiliario USA / NY II EUR, Fondo de Inversión Libre correspondientes a los ejercicios anuales terminados a 31 de diciembre de 2025 y 2024.
- Balance del compartimento EBN Inmobiliario USA / NY II USD, Fondo de Inversión Libre al 31 de diciembre de 2025 y 2024.
- Cuenta de pérdidas y ganancias del compartimento EBN Inmobiliario USA / NY II USD, Fondo de Inversión Libre correspondientes a los ejercicios anuales terminados a 31 de diciembre de 2025 y 2024.
- Balance del compartimento EBN Inmobiliario USA III EUR, Fondo de Inversión Libre al 31 de diciembre de 2025 y 2024.
- Cuenta de pérdidas y ganancias del compartimento EBN Inmobiliario USA III EUR, Fondo de Inversión Libre correspondientes a los ejercicios anuales terminados a 31 de diciembre de 2025 y 2024.
- Balance del compartimento EBN Inmobiliario USA III USD, Fondo de Inversión Libre al 31 de diciembre de 2025 y 2024.
- Cuenta de pérdidas y ganancias del compartimento EBN Inmobiliario USA III USD, Fondo de Inversión Libre correspondientes a los ejercicios anuales terminados a 31 de diciembre de 2025 y 2024.
- Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025.
- Informe de Gestión 2025.
- Formulación de Cuentas Anuales e Informe de Gestión.

EBN INMOBILIARIO USA, FONDO DE INVERSION LIBRE

Balance agregado a 31 de diciembre de 2025 y 2024
(Expresado en euros con dos decimales)

ACTIVO	Notas	2025	2024
ACTIVO CORRIENTE		13.858.866,32	13.232.727,62
Deudores comerciales		356.374,11	31.016,30
Cartera de Inversiones Financieras	5	10.297.717,40	12.516.984,29
Cartera Exterior		10.297.717,40	12.516.984,29
Instrumentos de patrimonio		10.297.717,40	12.516.984,29
Periodificaciones		-	-
Tesorería	6	3.204.774,80	684.727,03
TOTAL ACTIVO		13.858.866,32	13.232.727,62
PATRIMONIO NETO Y PASIVO		2025	2024
PATRIMONIO NETO		13.780.278,06	12.887.191,47
Patrimonio atribuido a partícipes	7	13.780.278,06	12.887.191,47
Fondos reembolsables atribuidos a partícipes		13.780.278,06	12.887.191,47
Partícipes		12.282.866,95	13.884.291,72
Resultado del ejercicio		1.497.411,12	(997.100,25)
PASIVO CORRIENTE		78.588,26	345.536,15
Acreedores	8	78.588,26	345.536,15
TOTAL PATRIMONIO Y PASIVO		13.858.866,32	13.232.727,62
CUENTAS DE COMPROMISO		2025	2024
Compromisos por operaciones cortas de derivados	9	7.680.000,00	7.352.104,04
TOTAL CUENTAS DE COMPROMISO		7.680.000,00	7.352.104,04

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales de 2025

EBN INMOBILIARIO USA, FONDO DE INVERSION LIBRE

Cuentas de Pérdidas y Ganancias agregada para los ejercicios terminados a 31 de diciembre de 2025 y 2024
(Expresada en euros con dos decimales)

PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Notas	2025	2024
Otros gastos por comisiones	8	(156.551,92)	(154.083,09)
Comisión de gestión	8	(123.065,19)	(120.095,45)
Comisión depositario	8	(16.609,25)	(16.365,57)
Otros	8	(16.877,48)	(17.622,07)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(156.551,92)	(154.083,09)
Ingresos financieros	5 y 6	46.522,26	102.506,24
Gastos Financieros		(946,26)	(3.618,68)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros		(114.977,76)	(1.463.199,87)
Por operaciones de la cartera exterior		(114.977,76)	(1.463.199,87)
Diferencias de Cambio		(6.972,15)	27.614,38
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		1.745.462,31	493.720,82
Resultado por operaciones de cartera exterior		1.167.659,17	1.083.682,28
Resultado por operaciones con derivados		577.803,14	(589.961,46)
RESULTADO FINANCIERO		1.669.088,40	(842.877,11)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		1.512.536,48	(997.100,25)
Impuestos sobre beneficios	10	(15.125,36)	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		1.497.411,12	(997.100,25)

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales de 2025

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 2025 y 2024
(Expresados en euros con decimales)**

**A) Estado de Ingresos y Gastos Reconocidos correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2025 y 2024.**

	2025	2024
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	1.497.411,12	(997.100,25)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio por ajustes por cambio de valor		-
Diferencia de conversión		-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	1.497.411,12	(997.100,25)

**B) Estado Total de Cambios en el Patrimonio Neto correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2025 y 2024.**

	-	Participes	Resultado del ejercicio	Total
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023		15.434.278,54	1.359.606,29	16.793.884,83
Total, ingresos y gastos reconocidos		-	(997.100,25)	(997.100,25)
Operaciones con participes		(2.909.593,11)	-	(2.909.593,11)
Suscripciones/Reembolsos		(2.909.593,11)	-	(2.909.593,11)
Distribución del beneficio del ejercicio		1.359.606,29	(1.359.606,29)	-
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024		13.884.291,72	(997.100,25)	12.887.191,47
Total, ingresos y gastos reconocidos		-	1.497.411,12	1.497.411,12
Operaciones con participes		(604.324,52)	-	(604.324,52)
Suscripciones/Reembolsos		(604.324,52)	-	(604.324,52)
Distribución del beneficio del ejercicio		(997.100,25)	997.100,25	-
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025		12.282.866,95	1.497.411,12	13.780.278,06

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales de 2025

EBN INMOBILIARIO USA / NY II EUR, FONDO DE INVERSION LIBRE

Balance a 31 de diciembre de 2025 y 2024
(Expresado en euros con dos decimales)

ACTIVO	Notas	2025	2024
ACTIVO CORRIENTE		245.965,04	2.302.180,26
Deudores		240,97	3.312,94
Cartera de Inversiones Financieras	5	234.547,46	2.280.939,64
Cartera Interior		234.547,46	2.280.939,64
Instituciones de inversión colectiva		234.547,46	2.280.939,64
Tesorería	6	11.176,61	17.927,68
TOTAL ACTIVO		245.965,04	2.302.180,26
PATRIMONIO NETO Y PASIVO			
		2025	2024
PATRIMONIO NETO		241.569,97	2.194.174,17
Patrimonio atribuido a partícipes	7	241.569,97	2.194.174,17
Fondos reembolsables atribuidos a partícipes		241.569,97	2.194.174,17
Partícipes		259.174,18	2.713.791,45
Resultado del ejercicio		(17.604,21)	(519.617,28)
PASIVO CORRIENTE		4.395,07	108.006,09
Acreeedores	8	4.395,07	108.006,09
TOTAL PATRIMONIO Y PASIVO		245.965,04	2.302.180,26
CUENTAS DE COMPROMISO			
		2025	2024
Cuentas de Compromiso		200.000,00	2.445.679,47
Compromisos por operaciones cortas de derivados	9	200.000,00	2.445.679,47
TOTAL CUENTAS DE COMPROMISO		200.000,00	2.445.679,47

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales de 2025

EBN INMOBILIARIO USA / NY II EUR, FONDO DE INVERSION LIBRE

Cuentas de Pérdidas y Ganancias para los ejercicios terminados
a 31 de diciembre de 2025 y 2024
(Expresada en euros con decimales)

PERDIDAS Y GANANCIAS	Notas	2025	2024
Otros gastos de explotación		(4.491,60)	(20.441,62)
Comisión de gestión	8	-	(17.426,53)
Comisión depositario	8	(1.223,81)	(3.339,55)
Ingreso/gasto por compensación compartimento		176,04	3.312,94
Otros		(3.443,83)	(2.988,48)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(4.491,60)	(20.441,62)
Ingresos financieros	5 y 6	1.029,91	6.981,90
Gastos Financieros		(775,98)	(375,05)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros		(672.452,23)	(741.563,40)
Por operaciones de la cartera interior		(672.452,23)	(741.563,40)
Diferencias de Cambio		1.798,93	24.739,78
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		657.286,76	211.041,61
Resultado por operaciones de cartera interior		488.024,94	475.093,33
Resultado por operaciones con derivados		169.261,82	(264.051,72)
RESULTADO FINANCIERO		(13.112,61)	(499.175,16)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(17.604,21)	(519.617,28)
Impuestos sobre beneficios (nota 10)	10	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		(17.604,21)	(519.617,28)

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales de 2025.

EBN INMOBILIARIO USA / NY II USD, FONDO DE INVERSION LIBRE

Balance a 31 de diciembre de 2025 y 2024
(Expresado en dólares con dos decimales)

ACTIVO	Notas	2025	2024
ACTIVO CORRIENTE		447.334,81	4.338.088,40
Deudores comerciales		349.160,89	14.578,87
Cartera de Inversiones Financieras	5	-	4.165.282,95
Cartera Exterior		-	4.165.282,95
Instrumentos de patrimonio		-	4.165.282,95
Periodificaciones		-	-
Tesorería	6	98.173,92	158.222,58
TOTAL ACTIVO		447.334,81	4.338.088,40
PATRIMONIO NETO Y PASIVO		2025	2024
PATRIMONIO NETO		444.125,88	4.320.914,38
Patrimonio atribuido a partícipes	7	444.125,88	4.320.914,38
Fondos reembolsables atribuidos a partícipes		444.125,88	4.320.914,38
Partícipes		411.617,31	5.379.648,60
Resultado del ejercicio		32.508,57	(1.058.734,22)
PASIVO CORRIENTE		3.208,94	17.174,02
Acreeedores	8	3.208,94	17.174,02
TOTAL PATRIMONIO Y PASIVO		447.334,81	4.338.088,40

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales de 2025.

EBN INMOBILIARIO USA / NY II USD, FONDO DE INVERSION LIBRE

Cuentas de Pérdidas y Ganancias para los ejercicios
terminados a 31 de diciembre de 2025 y 2024
(Expresada en dólares con dos decimales)

PERDIDAS Y GANANCIAS	Notas	2025	2024
Otros gastos de explotación		(7.242,55)	(23.111,85)
Comisión de gestión	8	-	(19.919,00)
Comisión depositario	8	(1.414,08)	(3.754,66)
Ingreso/gasto por compensación compartimento		-	6.751,91
Otros		(5.828,47)	(6.190,1)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(7.242,55)	(23.111,85)
Ingresos financieros	5 y 6	7.887,63	30.031,15
Gastos Financieros		-	(987,93)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros		(42.999,95)	(1.532.184,50)
Por operaciones de la cartera interior		(42.999,95)	(1.532.184,50)
Diferencias de Cambio		150,13	(445,02)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		75.041,69	467.963,93
Resultado por operaciones de cartera exterior		75.041,69	467.963,93
Resultado por operaciones con derivados		-	-
RESULTADO FINANCIERO		40.079,49	(1.035.622,37)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		32.836,94	(1.065.653,52)
Impuestos sobre beneficios (nota 10)	10	(328,37)	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		32.508,57	(1.058.734,22)

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales de 2025.

EBN INMOBILIARIO USA / III EUR, FONDO DE INVERSION LIBRE

Balance a 31 de diciembre de 2025 y 2024
(Expresado en euros con decimales)

ACTIVO	Notas	2025	2024
ACTIVO CORRIENTE		6.475.543,20	4.902.492,97
Deudores		-	-
Cartera de Inversiones Financieras	5	6.006.135,70	4.420.099,28
Cartera Interior		6.006.135,70	4.420.099,28
Instituciones de inversión colectiva		6.006.135,70	4.420.099,28
Tesorería	6	469.407,50	482.393,69
TOTAL ACTIVO		6.475.543,20	4.902.492,97
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	2025	2024
PATRIMONIO NETO		6.421.088,06	4.785.335,51
Patrimonio atribuido a partícipes	7	6.421.088,06	4.785.335,51
Fondos reembolsables atribuidos a partícipes		6.421.088,06	4.785.335,51
Partícipes		6.052.514,40	4.476.873,24
Resultado del ejercicio		368.573,66	308.462,27
PASIVO CORRIENTE		54.455,14	117.157,46
Acreedores	8	54.455,14	117.157,46
TOTAL PATRIMONIO Y PASIVO		6.475.543,20	4.902.492,97
CUENTAS DE COMPROMISO	Notas	2025	4.906.424,57
Cuentas de Compromiso		7.480.000,00	4.906.424,57
Compromisos por operaciones cortas de derivados	9	7.480.000,00	4.906.424,57
TOTAL CUENTAS DE COMPROMISO		7.480.000,00	4.906.424,57

EBN INMOBILIARIO USA / III EUR, FONDO DE INVERSION LIBRE

Cuentas de Pérdidas y Ganancias para los ejercicios
terminados a 31 de diciembre de 2025 y 2024
(Expresada en euros con dos decimales)

PERDIDAS Y GANANCIAS	Notas	2025	2024
Otros gastos de explotación	8	(70.861,06)	(52.942,41)
Comisión de gestión	8	(63.243,96)	(46.125,04)
Comisión depositario	8	(5.220,92)	(4.178,42)
Otros		(2.396,18)	(2.638,95)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(70.861,06)	(52.942,41)
Ingresos financieros	5 y 6	5.127,61	5.423,47
Gastos Financieros		-	(548,44)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros		(13.858,85)	633.228,18
Por operaciones de la cartera interior		(13.858,85)	633.228,18
Diferencias de Cambio		(8.862,66)	3.940,31
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		460.751,59	(277.522,37)
Resultado por operaciones de cartera interior		52.210,27	48.387,37
Resultado por operaciones con derivados		408.541,32	(325.909,74)
RESULTADO FINANCIERO		443.157,69	364.521,15
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		372.296,63	311.578,74
Impuestos sobre beneficios (nota 10)	10	(3.722,97)	(3.116,47)
RESULTADO DEL EJERCICIO		368.573,66	308.462,27

EBN INMOBILIARIO USA / III USD, FONDO DE INVERSION LIBRE

Balance a 31 de diciembre de 2025 y 2024
(Expresado en dólares con dos decimales)

ACTIVO	Notas	2025	2024
ACTIVO CORRIENTE		12.930.706,42	8.401.069,76
Deudores		6.972,25	23.189,34
Cartera de Inversiones Financieras	5	10.297.717,40	8.351.697,34
Cartera Interior		10.297.717,40	8.351.697,34
Instrumentos de capital		10.297.717,40	8.351.697,34
Tesorería	6	2.626.016,77	26.183,08
TOTAL ACTIVO		12.930.706,42	8.401.069,76
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	2025	2024
PATRIMONIO NETO		12.914.177,31	8.297.871,18
Patrimonio atribuido a partícipes	7	12.914.177,31	8.297.871,18
Fondos reembolsables atribuidos a partícipes		12.914.177,31	8.297.871,18
Partícipes		11.945.049,76	7.611.687,05
Resultado del ejercicio		969.127,55	686.184,13
PASIVO CORRIENTE		16.529,11	103.198,58
Acreedores	8	16.529,11	103.198,58
TOTAL PATRIMONIO Y PASIVO		12.955.706,42	8.401.069,76

EBN INMOBILIARIO USA / III USD, FONDO DE INVERSION LIBRE

Cuentas de Pérdidas y Ganancias para los ejercicios
terminados a 31 de diciembre de 2025 y 2024
(Expresada en dólares con dos decimales)

PERDIDAS Y GANANCIAS	Notas	2025	2024
Otros gastos de explotación		(73.956,71)	(49.312,73)
Comisión de gestión	8	(59.821,23)	(36.624,88)
Comisión depositario	8	(8.750,43)	(6.843,26)
Otros		(5.385,05)	(5.844,59)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(73.956,71)	(49.312,73)
Ingresos financieros	5 y 6	32.477,10	60.070,22
Gastos Financieros		(170,28)	(1.707,26)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros		(71.977,81)	68.984,63
Por operaciones de la cartera interior		(71.997,81)	68.984,63
Diferencias de Cambio		(58,55)	(620,69)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		1.092.617,48	615.718,35
Resultado por operaciones de cartera exterior		1.092.617,48	615.718,35
RESULTADO FINANCIERO		1.052.887,95	742.445,25
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		978.931,24	693.132,52
Impuestos sobre beneficios (nota 10)	10	(9.803,69)	(6.948,39)
RESULTADO DEL EJERCICIO		969.127,55	686.184,13

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., inscrita con el número 253 en el Registro Administrativo de las Sociedades Gestoras de Instituciones de Inversión Colectiva de la Comisión Nacional del Mercado de Valores. Los valores se encuentran depositados en Caceis Bank Spain, S.A., siendo dicha entidad la depositaria del Fondo, inscrita con el número 238 en el Registro Administrativo de Entidades Depositarias de Instituciones de Inversión Colectiva de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Con fecha 9 de abril de 2019 se constituyó el Fondo EBN Inmobiliario USA FIL, formado por cuatro compartimentos; con fecha 12 de abril de 2019 se registraron los compartimentos EBN Inmobiliario USA / NY II EUR y EBN Inmobiliario USA / NY II USD, y con fecha 25 de noviembre de 2022 se registraron los compartimentos EBN Inmobiliario USA / III EUR y EBN Inmobiliario USA / III 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.

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 euros.
- Clase B: Participaciones para las que la inversión mínima inicial, aplicable a partir de la fecha de constitución es de 3.000.000 euros.

La Sociedad Gestora del Fondo ha establecido tres clases de participaciones para el compartimento 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.

EBN INMOBILIARIO USA, FONDO DE INVERSION LIBRE

Memoria a 31 de diciembre de 2025

- 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.

La Sociedad Gestora del Fondo ha establecido cuatro clases de participaciones para el compartimento en EBN Inmobiliario USA / III 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 euros.
- Clase B: Participaciones para las que la inversión mínima inicial, aplicable a partir de la fecha de constitución es de 1.000.000 euros.
- Clase C: Participaciones para las que la inversión mínima inicial, aplicable a partir de la fecha de constitución es de 3.000.000 euros.
- Clase D: Participaciones para las que la inversión mínima inicial, aplicable a partir de la fecha de constitución es de 10.000.000 euros.

La Sociedad Gestora del Fondo ha establecido cinco clases de participaciones para el compartimento en EBN Inmobiliario USA / III 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 1.000.000 dólares estadounidenses.
- Clase C: Participaciones para las que la inversión mínima inicial, aplicable a partir de la fecha de constitución es de 3.000.000 dólares estadounidenses.
- Clase D: Participaciones para las que la inversión mínima inicial, aplicable a partir de la fecha de constitución es de 10.000.000 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.

EBN INMOBILIARIO USA, FONDO DE INVERSION LIBRE

Memoria a 31 de diciembre de 2025

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.
- 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.

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

EBN INMOBILIARIO USA, FONDO DE INVERSION LIBRE

Memoria a 31 de diciembre de 2025

- 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.
- Una comisión anual en concepto de gastos de gestión como un porcentaje fijo del 1,5% sobre el patrimonio del Fondo para la clase A, de un porcentaje fijo del 1,25% sobre el patrimonio del Fondo para la Clase B, de un porcentaje fijo del 1% sobre el patrimonio del Fondo para la Clase C y de un porcentaje fijo del 0,75% sobre el patrimonio del Fondo para la clase D del compartimento EBN Inmobiliario USA / III EUR.
- Una comisión anual en concepto de gastos de gestión como un porcentaje fijo del 1,5% sobre el patrimonio del Fondo para la clase A, un porcentaje fijo del 1,25% sobre el patrimonio para la Clase B, un porcentaje fijo del 1% del patrimonio para la Clase C, un porcentaje fijo del 0,75% del patrimonio para la Clase D para el compartimento EBN Inmobiliario USA / III 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 los cuatro compartimentos, una comisión del 0,10% del patrimonio custodiado de las Clases C y D de los compartimentos EBN Inmobiliario USA / III EUR y EBN Inmobiliario USA / III USD y una comisión del 0,025% del patrimonio custodiado de la Clase Z de los compartimentos EBN Inmobiliario USA / NY II USD y EBN Inmobiliario USA / III 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.

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

EBN INMOBILIARIO USA, FONDO DE INVERSION LIBRE

Memoria a 31 de diciembre de 2025

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.

El compartimento EBN Inmobiliario USA / III 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 ciudades importantes de US. Residualmente, las LLC invertirán en el capital de las sociedades constituidas para promover tales proyectos. Cada LLC se constituirá para una única inversión.

El compartimento no invertirá ni concederá directamente préstamos. El compartimento invertirá en LLC que concedan préstamos con distintos grados de prelación, tramos senior y mezzanine y, residualmente, hipotecario, de la estructura de financiación de proyectos inmobiliarios ejecutados por promotores de prestigio que cuenten con, al menos, un 20% de fondos propios

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

Con fecha 12 de abril de 2024, la Sociedad Gestora y el depositario del Fondo han comunicado a la CNMV la apertura del periodo de liquidación, de conformidad con lo establecido en el artículo 35 del RIIC, de los compartimentos EBN INMOBILIARIO USA / NY II EUR y EBN INMOBILIARIO USA / NY II USD por haber transcurrido 4 años desde su inscripción en CNMV.

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 2025.

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.

EBN INMOBILIARIO USA, FONDO DE INVERSION LIBRE

Memoria a 31 de diciembre de 2025

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.

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).

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 2025, 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 2025, las correspondientes al ejercicio anterior, que formaban parte de las cuentas anuales del ejercicio 2024.

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 2024.

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, así como el compartimento EBN Inmobiliario USA / III USD es el dólar estadounidense, debido a que la mayoría de las transacciones y operaciones realizadas por este compartimento del Fondo durante el ejercicio 2025 y 2024 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 2025, formulada por el Consejo de Administración de la Sociedad el 25 de marzo de 2026, es traspasar los resultados de dicho ejercicio 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.

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.

EBN INMOBILIARIO USA, FONDO DE INVERSION LIBRE

Memoria a 31 de diciembre de 2025

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.

- 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 a 31 de diciembre de 2025

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) Acreedores

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.

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.

EBN INMOBILIARIO USA, FONDO DE INVERSION LIBRE

Memoria a 31 de diciembre de 2025

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".

I) 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 2025 y 2024 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.

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

Detalle de la cartera por tipología de activos

(Euros)	2025	2024
Cartera Interior		
Instituciones de Inversión Colectiva	234.547,46	2.280.939,64
TOTAL CARTERA DE INVERSIONES FINANCIERAS	234.547,46	2.280.939,64

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 los ejercicios 2025 y 2024 no se han cobrado dividendos.

EBN INMOBILIARIO USA, FONDO DE INVERSION LIBRE

Memoria a 31 de diciembre de 2025

Durante el ejercicio 2025 y 2024, 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 2025 y 2024, 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

Detalle de la cartera por tipología de activos

(Euros)	2025	2024
Cartera Exterior		
Instituciones de Patrimonio	-	4.165.282,95
TOTAL CARTERA DE INVERSIONES FINANCIERAS	-	4.165.282,95

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, todos los saldos de este epígrafe se encuentran denominados en dólares estadounidenses. No obstante, de acuerdo con lo establecido en la nota 2 (f), para su presentación en las cuentas anuales, dichos saldos se han convertido a euros utilizando el tipo de cambio de cierre correspondiente a cada ejercicio.

Al 31 de diciembre de 2025 el compartimento no mantiene operaciones en cartera. Al 31 de diciembre de 2024 el valor razonable de la operación mantenida en cartera es de 3.815.792,78 euros y el importe por dividendos devengados no cobrados es de 349.494,17 euros.

Durante el ejercicio 2025 y 2024, 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 2025 y 2024, el compartimento no ha realizado con Partes Vinculadas operaciones ajenas al tráfico ordinario o en condiciones distintas a las de mercado.

EBN Inmobiliario USA / III EUR

Detalle de la cartera por tipología de activos

(Euros)	2025	2024
Cartera Interior		
Instituciones de Inversión Colectiva	6.006.135,70	4.420.099,28
TOTAL CARTERA DE INVERSIONES FINANCIERAS	6.006.135,70	4.420.099,28

Como se indica en la nota 1, el compartimento EBN Inmobiliario USA / III EUR invierte la totalidad de sus activos en la Clase Z del compartimento EBN Inmobiliario USA / III 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 los ejercicios 2025 y 2024 no se han cobrado dividendos.

EBN INMOBILIARIO USA, FONDO DE INVERSION LIBRE

Memoria a 31 de diciembre de 2025

Durante el ejercicio 2025 y 2024, 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 2025 y 2024, el compartimento no ha realizado con Partes Vinculadas operaciones ajenas al tráfico ordinario o en condiciones distintas a las de mercado.

EBN Inmobiliario USA / III USD

Detalle de la cartera por tipología de activos

(Euros)	2025	2024
Cartera Exterior		
Instituciones de Patrimonio	10.297.717,40	8.351.697,34
TOTAL CARTERA DE INVERSIONES FINANCIERAS	10.297.717,40	8.351.697,34

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, todos los saldos de este epígrafe se encuentran denominados en dólares estadounidenses. No obstante, de acuerdo con lo establecido en la nota 2 (f), para su presentación en las cuentas anuales, dichos saldos se han convertido a euros utilizando el tipo de cambio de cierre correspondiente a cada ejercicio.

Durante el ejercicio 2025 no se han cobrado dividendos. Durante el ejercicio 2024 no se han cobrado dividendos.

Durante el ejercicio 2025 y 2024, 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 2025 y 2024, 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 2025 es como sigue:

(Euros)	EBN Inmobiliario USA / NY II EUR	EBN Inmobiliario USA / NY II USD	EBN Inmobiliario USA / III EUR	EBN Inmobiliario USA / III USD	EBN Inmobiliario USA, FIL
Cuentas en Depositarios	11.176,61	98.173,92	469.407,50	2.626.016,77	3.204.774,80
En euros	10.512,11	101,64	69.085,65	-	79.699,40
En dólares estadounidenses	664,50	98.072,28	400.321,85	2.626.016,77	3.125.075,40
TOTAL	11.176,61	98.173,92	469.407,50	2.626.016,77	3.204.774,80

El detalle de este capítulo del balance al 31 de diciembre de 2024 era como sigue:

(Euros)	EBN Inmobiliario USA / NY II EUR	EBN Inmobiliario USA / NY II USD	EBN Inmobiliario USA / III EUR	EBN Inmobiliario USA / III USD	EBN Inmobiliario USA, FIL
Cuentas en Depositarios	17.927,68	158.222,58	482.393,69	26.183,08	684.727,03
En euros	17.925,07	101,64	378.030,29	-	396.057,00
En dólares estadounidenses	2,61	158.120,94	104.363,40	26.183,08	288.670,02
TOTAL	17.927,68	158.222,58	482.393,69	26.183,08	684.727,03

EBN INMOBILIARIO USA, FONDO DE INVERSION LIBRE

Memoria a 31 de diciembre de 2025

Las cuentas corrientes devengan el tipo de interés de mercado para este tipo de cuentas. Al 31 de diciembre de 2025 los ingresos por intereses de las cuentas corrientes ascienden a 31.079,05 euros que se encuentran registrados dentro del epígrafe Ingresos Financieros de la cuenta de pérdidas y ganancias (al 31 de diciembre de 2024 102.506,24euros).

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los saldos de las cuentas en depositarios denominados en dólares estadounidenses se han convertido a euros para su presentación en las cuentas anuales, de acuerdo con lo establecido en la nota 2(f), utilizando el tipo de cambio de cierre correspondiente a cada ejercicio.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, todos los importes de este epígrafe se encuentran disponibles para ser utilizados.

El vencimiento de este epígrafe al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es inferior al año.

7. PATRIMONIO ATRIBUIDO A PARTICÍPES

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 2025 se ha obtenido de la siguiente forma:

(Euros)	2025	
	Clase A	Clase B
Patrimonio atribuido a partícipes	149.094,15	92.475,82
Número de participaciones emitidas	1.301,74	790,08
Valor Liquidativo por participación	114,53	117,05
Número de partícipes	20	1

El valor liquidativo de cada participación al 31 de diciembre de 2024 se obtuvo de la siguiente forma:

(Euros)	2024	
	Clase A	Clase B
Patrimonio atribuido a partícipes	1.354.217,06	839.957,16
Número de participaciones emitidas	11.708,25	7.106,19
Valor Liquidativo por participación	115,66	118,20
Número de partícipes	20	1

EBN INMOBILIARIO USA, FONDO DE INVERSION LIBRE

Memoria a 31 de diciembre de 2025

Al 31 de diciembre de 2025 el número de partícipes con un porcentaje de participación individualmente superior al 20% asciende a 1, representando el 38,28% de la cifra de patrimonio del Fondo (38,28% al 31 de diciembre de 2024), 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:

	2025	2024
	Total partícipes	Total partícipes
Partícipes		
EBN Banco de Negocios	38,28%	38,28%

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.

El resultado del ejercicio, una vez considerado el Impuesto sobre beneficios, se distribuirá en la cuenta de "Partícipes" del Fondo.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 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 2025 se ha obtenido de la siguiente forma:

(Euros)	2025		
	Clase A	Clase B	Clase Z
Patrimonio atribuido a partícipes	209.578,42		234.547,46
Número de participaciones emitidas	1.877,62	-	1.904,20
Valor Liquidativo por participación	111,62	-	123,17
Número de partícipes	32	-	1

El valor liquidativo de cada participación al 31 de diciembre de 2024 se obtuvo de la siguiente forma:

(Euros)	2024		
	Clase A	Clase B	Clase Z
Patrimonio atribuido a partícipes	2.039.974,70	-	2.280.939,73
Número de participaciones emitidas	16.398,73	-	16.628,18
Valor Liquidativo por participación	124,40	-	137,17
Número de partícipes	32	-	1

EBN INMOBILIARIO USA, FONDO DE INVERSION LIBRE

Memoria a 31 de diciembre de 2025

Durante el ejercicio 2025 y 2024, no se ha producido suscripciones o movimiento de partícipes en la clase B.

Al 31 de diciembre de 2025 el número de partícipes con un porcentaje de participación individualmente superior al 20% asciende a 1, representando el 52,81% de la cifra de patrimonio del Fondo (siendo el 52,79% al 31 de diciembre de 2024), 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:

	2025	2024
	Total partícipes	Total partícipes
Partícipes EBN Inmobiliario USA / NY II EUR.	52,81%	52,79%

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.

El resultado del ejercicio, una vez considerado el Impuesto sobre beneficios, se distribuirá en la cuenta de "Partícipes" del Fondo.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 todos los saldos de este epígrafe se encuentran denominados en dólares estadounidenses. No obstante, de acuerdo con lo establecido en la nota 2 (f), para su presentación en las cuentas anuales, dichos saldos se han convertido a euros utilizando el tipo de cambio de cierre correspondiente a cada ejercicio.

EBN Inmobiliario USA III EUR:

El valor liquidativo de cada participación al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se ha obtenido de la siguiente forma:

(Euros)	2025			
	Clase A	Clase B	Clase C	Clase D
Patrimonio atribuido a partícipes	1.817.829,09	1.519.539,60	3.083.719,37	-
Número de participaciones emitidas	15.554,07	12.913,16	26.025,89	-
Valor Liquidativo por participación	116,87	117,67	118,49	-
Número de partícipes	8	1	1	-

(Euros)	2024			
	Clase A	Clase B	Clase C	Clase D
Patrimonio atribuido a partícipes	917.613,03	766.758,27	3.100.964,23	-
Número de participaciones emitidas	8.400,89	6.989,39	28.143,22	-
Valor Liquidativo por participación	109,23	109,70	110,19	-
Número de partícipes	8	1	1	-

EBN INMOBILIARIO USA, FONDO DE INVERSION LIBRE

Memoria a 31 de diciembre de 2025

Durante el ejercicio 2025 y 2024 no se ha producido suscripciones o movimiento de partícipes en la clase D.

Al 31 de diciembre de 2025 el número de partícipes con un porcentaje de participación individualmente superior al 20% asciende a 2, representando el 71,68% de la cifra de patrimonio del Fondo (siendo el 64,80% al 31 de diciembre de 2024), 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:

	2025	2024
	Total partícipes	Total partícipes
Partícipes		
EBN Banco de Negocios, S.A.	48,02%	64,80%
Inmobiliaria Prico S.L.	23,66%	16,02%

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.

El resultado del ejercicio, una vez considerado el Impuesto sobre beneficios, se distribuirá en la cuenta de "Partícipes" del Fondo.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 todos los saldos de este epígrafe se encuentran denominados en euros.

EBN Inmobiliario USA III USD:

El valor liquidativo de cada participación al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se ha obtenido de la siguiente forma:

(Euros)	2025				
	Clase A	Clase B	Clase C	Clase D	Clase Z
Patrimonio atribuido a partícipes	3.708.292,03	3.199.750,33	-	-	6.006.134,95
Número de participaciones emitidas	34.922,78	29.926,86	-	-	54.415,40
Valor Liquidativo por participación	106,19	106,92	-	-	110,38
Número de partícipes	22	3	-	-	1

(Euros)	2024				
	Clase A	Clase B	Clase C	Clase D	Clase Z
Patrimonio atribuido a partícipes	2.096.121,89	1.781.651,05	-	-	4.420.098,22
Número de participaciones emitidas	19.204,95	16.252,32	-	-	39.578,63
Valor Liquidativo por participación	109,14	109,62	-	-	111,68
Número de partícipes	22	3	-	-	1

EBN INMOBILIARIO USA, FONDO DE INVERSION LIBRE

Memoria a 31 de diciembre de 2025

Durante el ejercicio 2025 y 2024 no se ha producido suscripciones o movimiento de partícipes en las clases C y D

Al 31 de diciembre de 2025 el número de partícipes con un porcentaje de participación individualmente superior al 20% asciende a 1, representando el 46,51% de la cifra de patrimonio del Fondo (siendo el 53,27% al 31 de diciembre de 2024), 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:

	2025	2024
	Total partícipes	Total partícipes
Partícipes EBN Inmobiliario USA / III EUR	46,51%	53,27%

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.

El resultado del ejercicio, una vez considerado el Impuesto sobre beneficios, se distribuirá en la cuenta de "Partícipes" del Fondo.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 todos los saldos de este epígrafe se encuentran denominados en dólares estadounidenses. No obstante, de acuerdo con lo establecido en la nota 2 (f), para su presentación en las cuentas anuales, dichos saldos se han convertido a euros utilizando el tipo de cambio de cierre correspondiente a cada ejercicio.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, 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 2025 es el siguiente:

(Euros)	EBN Inmobiliario USA / NY II EUR	EBN Inmobiliario USA / NY II USD	EBN Inmobiliario USA / III EUR	EBN Inmobiliario USA / III USD	EBN Inmobiliario USA, FIL
Administraciones públicas acreedoras	727,49	328,37	10.508,54	11.942,67	23.507,07
Otros acreedores					
Comisiones	921,15	567,91	21.687,49	3.893,01	27.069,56
Otros	2.746,43	2.312,66	22.259,11	693,43	28.011,63
TOTAL	4.395,07	3.208,94	54.455,14	16.529,11	78.588,26

EBN INMOBILIARIO USA, FONDO DE INVERSION LIBRE

Memoria a 31 de diciembre de 2025

El desglose de este epígrafe al 31 de diciembre de 2024 era el siguiente:

(Euros)	EBN Inmobiliario USA / NY II EUR	EBN Inmobiliario USA / NY II USD	EBN Inmobiliario USA / III EUR	EBN Inmobiliario USA / III USD	EBN Inmobiliario USA, FIL
Administraciones públicas					
acreedoras	4.040,43	13.206,18	3.965,90	11.099,91	32.312,42
Otros acreedores	103.965,66	3.967,84	113.191,56	92.098,69	313.223,75
Comisiones	1.400,32	1.165,32	15.067,21	13.182,05	30.814,90
Otros	102.565,34	2.802,52	98.124,35	78.916,64	282.408,85
TOTAL	108.006,09	17.174,02	117.157,46	103.198,58	345.536,15

Los saldos pendientes de liquidar al 31 de diciembre de 2025 y 2024 corresponden a operaciones por compra de valores cuya liquidación tuvo lugar a comienzos de los ejercicios 2026 y 2025, respectivamente.

Un detalle de las comisiones a pagar al 31 de diciembre de 2025 y del importe devengado por éstas durante el ejercicio 2025, es como sigue:

(Euros)	EBN Inmobiliario USA / NY II EUR	EBN Inmobiliario USA / NY II USD	EBN Inmobiliario USA / III EUR	EBN Inmobiliario USA / III USD	EBN Inmobiliario USA, FIL
Comisión de gestión	-	-	18.081,95	532,08	18.614,03
Comisión depositario	388,47	153,45	3.605,54	3.360,93	7.508,39
TOTAL	388,47	153,45	21.687,49	3.893,01	26.122,42

(Euros)	EBN Inmobiliario USA / NY II EUR	EBN Inmobiliario USA / NY II USD	EBN Inmobiliario USA / III EUR	EBN Inmobiliario USA / III USD	EBN Inmobiliario USA, FIL
Comisión de gestión	-	-	63.243,96	59.821,23	123.065,19
Comisión depositario	1.223,81	1.414,08	5.220,92	8.750,43	16.609,25
TOTAL	1.223,81	1.414,08	68.464,88	68.571,66	139.674,44

Un detalle de las comisiones a pagar al 31 de diciembre de 2024 y del importe devengado por éstas durante el ejercicio 2024, es como sigue:

(Euros)	EBN Inmobiliario USA / NY II EUR	EBN Inmobiliario USA / NY II USD	EBN Inmobiliario USA / III EUR	EBN Inmobiliario USA / III USD	EBN Inmobiliario USA, FIL
Comisión de gestión	532,68	470,20	11.892,22	12.143,86	25.038,96
Comisión depositario	867,64	695,12	3.174,99	1.038,19	5.775,94
TOTAL	1.400,32	1.165,32	15.067,21	13.182,05	30.814,90

(Euros)	EBN Inmobiliario USA / NY II EUR	EBN Inmobiliario USA / NY II USD	EBN Inmobiliario USA / III EUR	EBN Inmobiliario USA / III USD	EBN Inmobiliario USA, FIL
Comisión de gestión	17.426,53	19.919,00	46.125,04	36.624,89	120.095,46
Comisión depositario	3.339,55	3.754,68	4.178,42	6.843,27	18.115,91
TOTAL	20.766,08	23.673,68	50.303,46	43.468,16	138.211,37

EBN INMOBILIARIO USA, FONDO DE INVERSION LIBRE

Memoria a 31 de diciembre de 2025

9. CUENTAS DE COMPROMISO

El detalle al 31 de diciembre de 2025 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	200.000	27/02/2026	169.845,61	64,93	USD

El detalle al 31 de diciembre de 2024 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	2.300.000	02/04/2025	2.445.679,47	(49.518,99)	USD
						2.445.679,47	(49.518,99)	

El detalle al 31 de diciembre de 2025 de este epígrafe de las operaciones contratadas con derivados para el compartimento EBN Inmobiliario USA / NY III 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	7.480.000,00	27/02/2026	6.331.798,20	(20.427,63)	USD
						6.331.798,20	(20.427,63)	

El detalle al 31 de diciembre de 2024 de este epígrafe de las operaciones contratadas con derivados para el compartimento EBN Inmobiliario USA / NY III 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	4.650.000	02/04/2025	4.906.424,57	(95.199,04)	USD
						4.906.424,57	(95.199,04)	

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 2025 y 2024 y el resultado fiscal que el Fondo espera declarar tras la oportuna aprobación de cuentas anuales:

(Euros)	2025	2024
Resultado contable y base imponible fiscal	1.512.536,48	(997.100,25)
Cuota al 1% y gasto por Impuesto sobre Sociedades	15.125,36	(9.971,00)
Impuesto sobre Sociedades a pagar	15.125,36	-

El capítulo de "Administraciones Públicas acreedoras" recoge el Impuesto sobre beneficios devengado en el ejercicio 2025 y 2024, 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 2025, 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.

EBN INMOBILIARIO USA, FONDO DE INVERSION LIBRE

Memoria a 31 de diciembre de 2025

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.

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 2025 y 2024.

13. REMUNERACIÓN DEL AUDITOR

El auditor de cuentas del Fondo es ERNST & YOUNG Auditores S.L. Los honorarios de auditoría correspondientes al ejercicio 2025 y 2024 han ascendido a 13.087,50 euros y 12.500,00 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 2025 y 2024, todos los pagos a proveedores se han realizado dentro del plazo máximo legal establecido.

15. ACONTECIMIENTOS POSTERIORES

Con posterioridad al cierre del ejercicio, se ha producido una intensificación del conflicto bélico en Oriente Medio, lo que está generando un elevado nivel de incertidumbre tanto a nivel geopolítico como en la economía internacional y en los mercados financieros, energéticos y de materias primas. En última instancia, las consecuencias para la economía, en general, y para las operaciones de la Sociedad, en particular, van a depender en gran medida de la evolución y extensión del conflicto, así como de la capacidad de reacción y adaptación de los diferentes gobiernos y agentes económicos.

EBN INMOBILIARIO USA, FONDO DE INVERSION LIBRE

Memoria a 31 de diciembre de 2025

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales, es prematuro realizar una valoración detallada de los posibles impactos que tendrá la situación mencionada sobre la Sociedad, debido a la incertidumbre existente. Los administradores de la Sociedad están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación y llevando a cabo las acciones oportunas con el objeto de hacer frente a la misma y minimizar sus impactos, considerando que se trata de una situación coyuntural que, conforme a las estimaciones más actuales y a la posición de tesorería a la fecha, no compromete la aplicación del principio de empresa en funcionamiento.

Desde el cierre del ejercicio al 31 de diciembre de 2025 hasta la fecha de formulación no se han producido hechos posteriores adicionales de especial relevancia que no se señalen en la memoria.

EBN INMOBILIARIO USA, FONDO DE INVERSIÓN LIBRE

Desglose de la Cartera de Inversiones Financieras a 31 de diciembre de 2025 y 2024
(Expresado en euros con dos decimales)

EBN Inmobiliario USA / NY II EUR:

(Euros)	2025		
	Valoración inicial	Valor razonable	(Minusvalías)/ Plusvalías acumuladas
Cartera Interior EBN Inmobiliario USA NY II USD, Z	177.685,87	234.547,46	56.861,59
TOTALES	177.685,87	234.547,46	56.861,59

EBN Inmobiliario USA / NY II EUR:

(Euros)	2024		
	Valoración inicial	Valor razonable	(Minusvalías)/ Plusvalías acumuladas
Cartera Interior EBN Inmobiliario USA NY II USD, Z	1.551.626,94	2.280.939,64	729.312,70
TOTALES	1.551.626,94	2.280.939,64	729.312,70

EBN INMOBILIARIO USA, FONDO DE INVERSIÓN LIBRE

Desglose de la Cartera de Inversiones Financieras a 31 de diciembre de 2025 y 2024
(Expresado en euros con dos decimales)

EBN Inmobiliario USA / NY II USD:

2025			
(Euros)	Valoración inicial	Valor razonable	(Minusvalías)/ Plusvalías acumuladas
Cartera Interior	-	-	-
TOTALES	-	-	-

EBN Inmobiliario USA / NY II USD:

2024			
(Euros)	Valoración inicial	Valor razonable	(Minusvalías)/ Plusvalías acumuladas
Cartera Interior SILVER HEIGHTS Greenwich	3.777.097,62	3.815.792,78	38.695,16
TOTALES	3.777.097,62	3.815.792,78	38.695,16

Este Anexo forma parte integrante de la nota 5 de la memoria de las cuentas anuales 2025, junto con la que debe ser leído.

EBN INMOBILIARIO USA, FONDO DE INVERSIÓN LIBRE

Desglose de la Cartera de Inversiones Financieras a 31 de diciembre de 2025 y 2024
(Expresado en euros con dos decimales)

EBN Inmobiliario USA / III EUR:

2025			
(Euros)	Valoración inicial	Valor razonable	(Minusvalías)/ Plusvalías acumuladas
Cartera Interior EBN Inmobiliario USA NY III USD, Z	5.339.904,55	6.006.135,70	666.231,15
TOTALES	5.339.904,55	6.006.135,70	666.231,15
2024			
(Euros)	Valoración inicial	Valor razonable	(Minusvalías)/ Plusvalías acumuladas
Cartera Interior EBN Inmobiliario USA NY III USD, Z	3.740.006,95	4.420.099,28	680.092,33
TOTALES	3.740.006,95	4.420.099,28	680.092,33

EBN INMOBILIARIO USA, FONDO DE INVERSIÓN LIBRE

Desglose de la Cartera de Inversiones Financieras a 31 de diciembre de 2025 y 2024
(Expresado en dólares con dos decimales)

EBN Inmobiliario USA / III USD:

2025			
(Euros)	Valoración inicial	Valor razonable	(Minusvalías)/ Plusvalías acumuladas
Cartera exterior	2.129.787,74	2.138.984,21	9.196,47
Silver Heights Fairbridge	1.277.100,00	1.277.529,51	429,51
Old Ferry Road	1.282.352,07	1.288.692,08	6.340,00
Rocky Hill	1.282.336,40	1.288.614,88	6.278,48
Butler Creek	1.708.382,28	1.717.584,65	9.202,37
Westport	1.283.272,65	1.296.222,72	12.950,07
Coconut Creek	1.282.824,18	1.290.089,56	7.265,39
Branford, CT			
TOTALES	10.246.055,32	10.297.717,40	51.662,29

2024			
(Euros)	Valoración inicial	Valor razonable	(Minusvalías)/ Plusvalías acumuladas
Cartera exterior	2.415.033,80	2.449.700,08	34.666,28
Silver Heights Fairbridge	2.901.862,07	2.980.893,38	79.031,31
Silver Heights Farm View	1.455.278,93	1.472.253,88	16.974,95
Coconut Creek	1.448.850,00	1.448.850,00	-
Silver Heights Bridgeport			
TOTALES	8.221.024,80	8.351.697,34	130.672,54

EBN INMOBILIARIO USA, FONDO DE INVERSION LIBRE

**Informe de Gestión
Ejercicio 2025**

Compartimentos EBN INMOBILIARIO USA / III USD y EBN INMOBILIARIO USA / III EUR

Los compartimentos EBN INMOBILIARIO USA / III USD y EBN INMOBILIARIO USA / III EUR han cerrado el ejercicio 2025 con una evolución positiva, registrando una rentabilidad anual aproximada del 10,5% en la clase USD y del 7,3% en la clase EUR. Durante la primera mitad del ejercicio, la evolución de ambos compartimentos fue favorable, apoyada en el buen comportamiento de la cartera y en la generación recurrente de caja de los préstamos inmobiliarios subyacentes. A lo largo del ejercicio, ambos compartimentos han seguido distribuyendo caja trimestralmente a los partícipes mediante devoluciones de participaciones, alcanzando dichas distribuciones un 10,5% anual en la versión USD y un 8,5% anual en la versión EUR.

Durante 2025 se ha mantenido una cartera diversificada de préstamos inmobiliarios con sólidos niveles de colateralización y centrada en activos ubicados en Estados Unidos. Los proyectos Astoria (Nueva York), North Haven (Connecticut) y Coconut Creek (Florida) han evolucionado conforme a lo previsto. Asimismo, durante el ejercicio se produjo la cancelación anticipada del préstamo otorgado al proyecto de Bridgeport (Connecticut), cuyos fondos fueron reinvertidos en un nuevo préstamo inmobiliario en Branford (Connecticut), destinado a la refinanciación de un proyecto logístico de 12 unidades en el segmento de logística ligera. En el último trimestre del ejercicio ha concluido el período de inversión del fondo. Durante dicho período se han realizado dos nuevas inversiones en Rocky Hill, Connecticut, y Methuen, Massachusetts. Asimismo, tras la cancelación anticipada del préstamo de North Haven, Connecticut, se firmó en la última semana del ejercicio un nuevo préstamo en Clinton, Connecticut, que fue desembolsado en la primera semana de 2026.

De cara al inicio de 2026, el fondo entra en su período de desinversión, por lo que se prevé continuar realizando devoluciones de capital a medida que vayan venciendo o cancelándose anticipadamente los préstamos durante los próximos ejercicios. El entorno macroeconómico estadounidense continúa marcado por una moderación en el crecimiento, la expectativa de bajadas graduales de tipos de interés por parte de la Reserva Federal y un déficit estructural de vivienda en determinadas zonas del país. Estas circunstancias, junto con la menor capacidad de financiación de la banca regional, siguen generando oportunidades atractivas en renta fija privada inmobiliaria americana. La estrategia del fondo continuará centrada principalmente en operaciones de primera hipoteca a corto plazo, con niveles de colateralización sólidos y una adecuada protección estructural, manteniendo el objetivo de ofrecer a los partícipes una combinación atractiva de generación estable de caja y rentabilidades consistentes a lo largo del tiempo.

Con posterioridad al cierre del ejercicio, se ha producido una intensificación del conflicto bélico en Oriente Medio, circunstancia que está generando un mayor nivel de incertidumbre geopolítica y macroeconómica a escala internacional, con potencial incidencia en los mercados financieros, energéticos y de materias primas. En este contexto, la evolución del conflicto podría trasladarse indirectamente a la actividad económica y a las condiciones de mercado a través de variables como el precio de la energía, la inflación, los tipos de interés, la volatilidad financiera y las condiciones generales de financiación, factores todos ellos que pueden influir en la evolución de los activos inmobiliarios y en la capacidad de ejecución de determinadas operaciones.

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales, resulta prematuro realizar una cuantificación detallada de los posibles impactos que esta situación pudiera tener sobre la Sociedad, dado el grado de incertidumbre aún existente respecto a la evolución, alcance y duración del conflicto. No obstante, los Administradores están realizando un seguimiento continuo de la situación y de sus posibles efectos sobre la cartera, las condiciones de mercado y la liquidez, adoptando las medidas de supervisión y control que consideran oportunas. Con la información disponible en este momento, y atendiendo a la posición de tesorería y a la situación general de la Sociedad, los Administradores consideran que se trata de una situación coyuntural que no compromete la aplicación del principio de empresa en funcionamiento.

Desde el cierre del ejercicio al 31 de diciembre de 2025 hasta la fecha de formulación no se han producido hechos posteriores adicionales de especial relevancia que no se señalen en la memoria.

EBN INMOBILIARIO USA, FONDO DE INVERSION LIBRE

**Informe de Gestión
Ejercicio 2025**

Compartimentos EBN INMOBILIARIO USA / II USD y EBN INMOBILIARIO USA / II EUR

Los compartimentos EBN INMOBILIARIO USA / II USD y EBN INMOBILIARIO USA / II EUR han avanzado de forma significativa durante el ejercicio 2025 en el proceso de recuperación del préstamo de Greenwich, Connecticut. A mediados del mes de febrero, y tras la correspondiente resolución judicial, el socio estructurador tomó posesión de los tres activos inmobiliarios que garantizaban el préstamo, iniciándose desde ese momento el proceso de venta de los mismos con el objetivo de maximizar la recuperación de la inversión. Durante el ejercicio, la gestión del activo se ha orientado a preservar el valor de las garantías y a optimizar el proceso de desinversión, en un contexto de mercado todavía exigente para determinados activos inmobiliarios en Estados Unidos.

Durante el segundo trimestre se cerró la venta conjunta de las tres propiedades en una única operación, priorizando el valor temporal del dinero y minimizando el riesgo de ejecución. Esta estrategia permitió recuperar el 100% del principal del producido hechos posteriores de especial relevancia que no se señalen en la memoria.

Investigación, desarrollo y medioambiente

El Fondo no ha desarrollado ninguna actividad en materia de investigación y desarrollo durante el ejercicio 2025.

Adicionalmente, dada la actividad a la que se dedica el Fondo, el mismo no tiene responsabilidades, gastos, activos, provisiones o contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados del mismo. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la memoria de las cuentas anuales respecto a la información de cuestiones medioambientales.

Uso de instrumentos financieros por la IIC

Dada su actividad, el uso de instrumentos financieros por el Fondo está destinado a la consecución de su objeto social, ajustando sus objetivos y política de gestión de los riesgos de mercado, crédito y liquidez de acuerdo a los límites y coeficientes establecidos por la normativa vigente (Ley 35/2003, Real Decreto 1082/2012 y Circulares correspondientes emitidas por la Comisión Nacional del Mercado de Valores) así como a la política de inversión establecida en su folleto.

Acontecimientos importantes ocurridos después del cierre del ejercicio 2025

Nada que reseñar distinto de lo comentado en la Memoria.

DILIGENCIA DE FIRMA

Diligencia que levanta la Secretaria, no Consejera, del Consejo de Administración de EBN Capital, S.G.I.I.C., S.A., D^a María Luz Medrano Aranguren, para hacer constar los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad que han procedido a suscribir el presente documento (en su sesión de fecha 25 de marzo de 2026), que comprende Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, Estado de Flujos de Efectivo, Memoria, Anexo e Informe de Gestión de EBN INMOBILIARIO USA, FIL, correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2025, firmando por todos los Administradores, en la reunión del Consejo de Administración celebrada el 25 de marzo de 2026.

D. Santiago Fernández Valbuena
Presidente

D. Guillermo Bueso Anduray
Consejero

D. Fernando de Mergelina Alonso de Velasco
Consejero

D. Gabriel Eduardo Delgado Suazo
Consejero

D. Iván Ernesto Juárez Rivera
Consejero

D. Ricardo Paz Iglesias
Consejero

D. Rafael Gómez Perezagua
Consejero

D^a. Ana Isabel Fernández de la Rosa
Consejera

D. Borja Galán Vanaclocha
Consejero

En Madrid, a 25 de marzo de 2026

D^a. María Luz Medrano Aranguren
Secretaria no Consejera