

**EBN INMOBILIARIO USA, FIL**

Nº Registro CNMV: 71

Informe Semestral del Primer Semestre 2025

**Gestora:** EBN CAPITAL, SGIIC, S.A. **Depositario:** CACEIS BANK SPAIN S.A. **Auditor:** ERNST & YOUNG, S.L.**Grupo Gestora:** EBN CAPITAL, SGIIC, S.A. **Grupo Depositario:** CREDIT AGRICOLE **Rating Depositario:** 01**Fondo por compartimentos:** SI

El presente informe, junto con los últimos informes periódicos, se encuentran disponibles por medios telemáticos en [www.ebncapital.com](http://www.ebncapital.com).

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

**Dirección**

Paseo de Recoletos, 29

**Correo Electrónico**[participes@ebncapital.com](mailto:participes@ebncapital.com)

Asimismo cuenta con un departamento o servicio de atención al cliente encargado de resolver las quejas y reclamaciones. La CNMV también pone a su disposición la Oficina de Atención al Inversor (902 149 200, e-mail: [inversores@cnmv.es](mailto:inversores@cnmv.es)).

**INFORMACIÓN COMPARTIMENTO**

EBN INMOBILIARIO USA / III EUR

Fecha de registro: 25/11/2022

**1. Política de inversión y divisa de denominación****Categoría**

Tipo de fondo: Fondo de Inversión Libre Vocación inversora: GLOBAL Perfil de Riesgo: 6

**Descripción general**

Política de inversión: Global

**Operativa en instrumentos derivados**

Una información más detallada sobre la política de inversión del Compartimento se puede encontrar en su folleto informativo.

**Divisa de denominación** EUR**2. Datos económicos****2.1.a) Datos generales**

Cuando no exista información disponible las correspondientes celdas aparecerán en blanco

**Participaciones, partícipes y patrimonio**

CLASE	Nº de participaciones a fin periodo	Nº de partícipes a fin periodo	Divisa	Beneficios brutos distribuidos por participación (periodo actual)	Inversión mínima	Distribuye dividendos	Patrimonio (en miles)			
							A final del periodo	Diciembre 2024	Diciembre 2023	Diciembre 2022

CLASE	Nº de participaciones a fin periodo	Nº de partícipes a fin periodo	Divisa	Beneficios brutos distribuidos por participación (periodo actual)	Inversión mínima	Distribuye dividendos	Patrimonio (en miles)			
							A final del periodo	Diciembre 2024	Diciembre 2023	Diciembre 2022
CLASE A	8.075	8	EUR	0		NO	910	917	544	0
CLASE B	6.719	1	EUR	0		NO	762	766	454	0
CLASE C	27.066	1	EUR	0		NO	3.085	3.099	3.037	0
CLASE D	0	0	EUR	0		NO	0	0	0	0

#### Valor liquidativo (\*)

CLASE	Divisa	Último valor liquidativo estimado		Último valor liquidativo definitivo			Valor liquidativo definitivo		
		Fecha	Importe	Fecha	Importe	Estimación que se realizó	2024	2023	20__
CLASE A	EUR			27-06-2025	112,7139		109,1584	101,8585	
CLASE B	EUR			27-06-2025	113,3422		109,6302	102,0492	
CLASE C	EUR			27-06-2025	113,9791		110,1088	102,2402	
CLASE D	EUR			19-05-2023	100,0000		100,0000	100,0000	

Nota: En el caso de IIC cuyo valor liquidativo no se determine diariamente, los datos se refieren al último disponible.

(\*)El valor liquidativo y, por tanto, su rentabilidad no recogen el efecto derivado del cargo individual al partícipe de la comisión de gestión sobre resultados:)

#### Comisiones aplicadas en el período, sobre patrimonio medio

CLASE	Sist. Imputac.	Comisión de gestión						Comisión de depositario			
		% efectivamente cobrado						Base de cálculo	% efectivamente cobrado		Base de cálculo
		Periodo			Acumulada				Periodo	Acumulada	
		s/patrimonio	s/resultados	Total	s/patrimonio	s/resultados	Total				
CLASE A	al fondo	1,01	0,00	1,01	1,01	0,00	1,01	mixta	0,07	0,07	Patrimonio
CLASE B	al fondo	0,84	0,00	0,84	0,84	0,00	0,84	mixta	0,07	0,07	Patrimonio
CLASE C	al fondo	0,99	0,00	0,99	0,99	0,00	0,99	mixta	0,10	0,10	Patrimonio
CLASE D	al fondo	0,00		0,00	0,00		0,00	patrimonio	0,00	0,00	Patrimonio

El sistema de imputación de la comisión sobre resultados es fondo

## 2.2 Comportamiento

Cuando no exista información disponible las correspondientes celdas aparecerán en blanco

### CLASE A .Divisa EUR

#### Rentabilidad (% sin anualizar)

Acumulado 2025		Anual			
Con último VL estimado	Con último VL definitivo	2024	Año t-2	Año t-3	Año t-5
	3,26	7,17			

El último VL definitivo es de fecha: 19-05-2023

La periodicidad de cálculo del valor liquidativo es mensual

Recuerde que rentabilidades pasadas no presuponen rentabilidades futuras. Sólo se informa si se ha mantenido una política de inversión homogénea en el período.

Medidas de riesgo (%)	Acumulado 2025	Trimestral				Anual			
		Último trim (0)	Trim-1	Trim-2	Trim-3	2024	Año t-2	Año t-3	Año t-5
<b>Volatilidad(i) de:</b>									
<b>Valor liquidativo</b>	1,01	1,16	0,48	0,93	1,58	1,13			
<b>VaR histórico del valor liquidativo(ii)</b>	0,17	0,17	0,19	0,23	0,24	0,23			
<b>LET. TESORO 1 AÑO</b>									
<b>VaR condicional del valor liquidativo(iii)</b>									

(i) Volatilidad histórica: Indica el riesgo de un valor en un periodo, a mayor volatilidad mayor riesgo. A modo comparativo se ofrece la volatilidad de la Letra del Tesoro a 1 año o (del índice de referencia si existe en folleto). Sólo se informa de la volatilidad para los períodos con política de inversión homogénea.

(ii) VaR histórico del valor liquidativo: Indica lo máximo que se puede perder, con un nivel de confianza del 99%, en el plazo de 1 mes, si se repitiese el comportamiento de la IIC de los últimos 5 años. El dato es a finales del periodo de referencia.

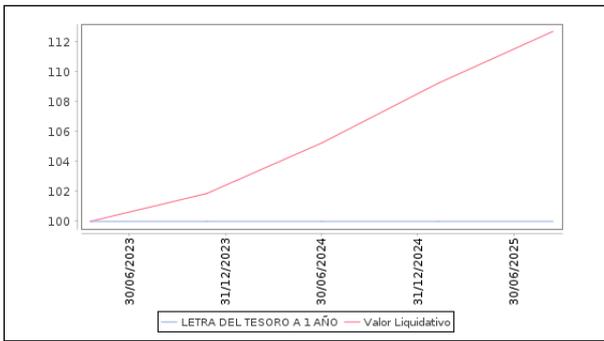
(iii) VaR condicional del valor liquidativo: Indica la pérdida media esperada en el resto de los casos.

Gastos (% s/ patrimonio medio)	Acumulado 2025	Anual			
		2024	2023	Año t-3	Año t-5
<b>Ratio total de gastos (iv)</b>	0,89	1,58	2,38		

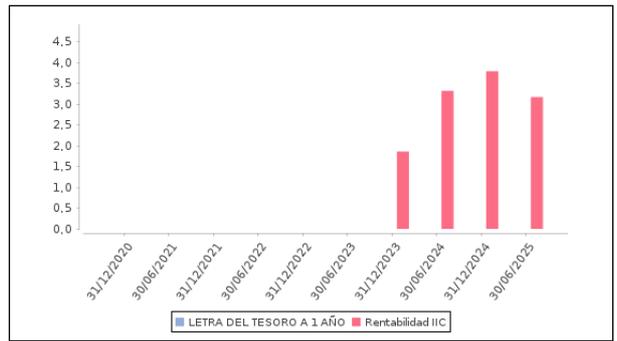
(iv) Incluye los gastos directos soportados en el periodo de referencia: comisión de gestión sobre patrimonio, comisión de depositario, auditoría, servicios bancarios (salvo gastos de financiación), y resto de gastos de gestión corriente, en términos de porcentaje sobre patrimonio medio del periodo. En el caso de fondos/compartimentos que invierten más de un 10% de su patrimonio en otras IIC se incluyen también los gastos soportados indirectamente, derivados de esas inversiones, que incluyen las comisiones de suscripción y de reembolso. Este ratio no incluye la comisión de gestión sobre resultados ni los costes de transacción por la compraventa de valores.

En el caso de inversiones en IIC que no calculan su ratio de gastos, éste se ha estimado para incorporarlo en el ratio de gastos.

### Evolución del valor liquidativo últimos 5 años



### Rentabilidad semestral de los últimos 5 años



## CLASE B .Divisa EUR

### Rentabilidad (% sin anualizar)

Acumulado 2025		Anual			
Con último VL estimado	Con último VL definitivo	2024	Año t-2	Año t-3	Año t-5
	3,39	7,43			

El último VL definitivo es de fecha: 19-05-2023

La periodicidad de cálculo del valor liquidativo es mensual

Recuerde que rentabilidades pasadas no presuponen rentabilidades futuras. Sólo se informa si se ha mantenido una política de inversión homogénea en el período.

Medidas de riesgo (%)	Acumulado 2025	Trimestral				Anual			
		Último trim (0)	Trim-1	Trim-2	Trim-3	2024	Año t-2	Año t-3	Año t-5
<b>Volatilidad(i) de:</b>									
<b>Valor liquidativo</b>	1,03	1,18	0,45	0,96	1,61	1,14			
<b>VaR histórico del valor liquidativo(ii)</b>	0,16	0,16	0,18	0,22	0,22	0,22			
<b>LET. TESORO 1 AÑO</b>									
<b>VaR condicional del valor liquidativo(iii)</b>									

(i) Volatilidad histórica: Indica el riesgo de un valor en un periodo, a mayor volatilidad mayor riesgo. A modo comparativo se ofrece la volatilidad de la Letra del Tesoro a 1 año o (del índice de referencia si existe en folleto). Sólo se informa de la volatilidad para los períodos con política de inversión homogénea.

(ii) VaR histórico del valor liquidativo: Indica lo máximo que se puede perder, con un nivel de confianza del 99%, en el plazo de 1 mes, si se repitiese el comportamiento de la IIC de los últimos 5 años. El dato es a finales del periodo de referencia.

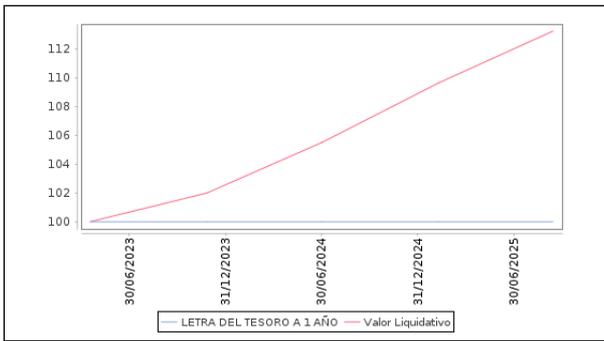
(iii) VaR condicional del valor liquidativo: Indica la pérdida media esperada en el resto de los casos.

Gastos (% s/ patrimonio medio)	Acumulado 2025	Anual			
		2024	2023	Año t-3	Año t-5
<b>Ratio total de gastos (iv)</b>	0,75	1,34	0,83		

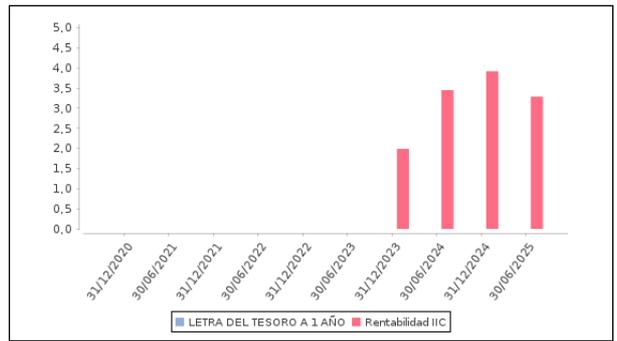
(iv) Incluye los gastos directos soportados en el periodo de referencia: comisión de gestión sobre patrimonio, comisión de depositario, auditoría, servicios bancarios (salvo gastos de financiación), y resto de gastos de gestión corriente, en términos de porcentaje sobre patrimonio medio del periodo. En el caso de fondos/compartimentos que invierten más de un 10% de su patrimonio en otras IIC se incluyen también los gastos soportados indirectamente, derivados de esas inversiones, que incluyen las comisiones de suscripción y de reembolso. Este ratio no incluye la comisión de gestión sobre resultados ni los costes de transacción por la compraventa de valores.

En el caso de inversiones en IIC que no calculan su ratio de gastos, éste se ha estimado para incorporarlo en el ratio de gastos.

### Evolución del valor liquidativo últimos 5 años



### Rentabilidad semestral de los últimos 5 años



## CLASE C .Divisa EUR

### Rentabilidad (% sin anualizar)

Acumulado 2025		Anual			
Con último VL estimado	Con último VL definitivo	2024	Año t-2	Año t-3	Año t-5
	3,51	7,70			

El último VL definitivo es de fecha: 19-05-2023

La periodicidad de cálculo del valor liquidativo es mensual

Recuerde que rentabilidades pasadas no presuponen rentabilidades futuras. Sólo se informa si se ha mantenido una política de inversión homogénea en el período.

Medidas de riesgo (%)	Acumulado 2025	Trimestral				Anual			
		Último trim (0)	Trim-1	Trim-2	Trim-3	2024	Año t-2	Año t-3	Año t-5
<b>Volatilidad(i) de:</b>									
<b>Valor liquidativo</b>	1,02	1,17	0,48	0,93	1,58	1,13			
<b>VaR histórico del valor liquidativo(ii)</b>	0,14	0,14	0,16	0,20	0,20	0,20			
<b>LET. TESORO 1 AÑO</b>									
<b>VaR condicional del valor liquidativo(iii)</b>									

(i) Volatilidad histórica: Indica el riesgo de un valor en un periodo, a mayor volatilidad mayor riesgo. A modo comparativo se ofrece la volatilidad de la Letra del Tesoro a 1 año o (del índice de referencia si existe en folleto). Sólo se informa de la volatilidad para los períodos con política de inversión homogénea.

(ii) VaR histórico del valor liquidativo: Indica lo máximo que se puede perder, con un nivel de confianza del 99%, en el plazo de 1 mes, si se repitiese el comportamiento de la IIC de los últimos 5 años. El dato es a finales del periodo de referencia.

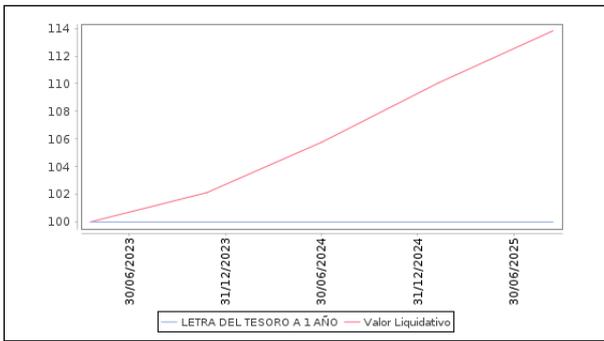
(iii) VaR condicional del valor liquidativo: Indica la pérdida media esperada en el resto de los casos.

Gastos (% s/ patrimonio medio)	Acumulado 2025	Anual			
		2024	2023	Año t-3	Año t-5
<b>Ratio total de gastos (iv)</b>	0,61	1,10	0,67		

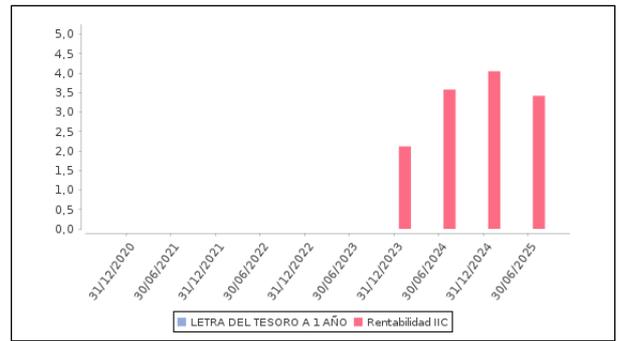
(iv) Incluye los gastos directos soportados en el periodo de referencia: comisión de gestión sobre patrimonio, comisión de depositario, auditoría, servicios bancarios (salvo gastos de financiación), y resto de gastos de gestión corriente, en términos de porcentaje sobre patrimonio medio del periodo. En el caso de fondos/compartimentos que invierten más de un 10% de su patrimonio en otras IIC se incluyen también los gastos soportados indirectamente, derivados de esas inversiones, que incluyen las comisiones de suscripción y de reembolso. Este ratio no incluye la comisión de gestión sobre resultados ni los costes de transacción por la compraventa de valores.

En el caso de inversiones en IIC que no calculan su ratio de gastos, éste se ha estimado para incorporarlo en el ratio de gastos.

### Evolución del valor liquidativo últimos 5 años



### Rentabilidad semestral de los últimos 5 años



## CLASE D .Divisa EUR

### Rentabilidad (% sin anualizar)

Acumulado año t actual		Anual			
Con último VL estimado	Con último VL definitivo	Año t-1	Año t-2	Año t-3	Año t-5

El último VL definitivo es de fecha: 19-05-2023

La periodicidad de cálculo del valor liquidativo es mensual

Recuerde que rentabilidades pasadas no presuponen rentabilidades futuras. Sólo se informa si se ha mantenido una política de inversión homogénea en el período.

Medidas de riesgo (%)	Acumulado año t actual	Trimestral			Anual				
		Último trim (0)	Trim-1	Trim-2	Trim-3	Año t-1	Año t-2	Año t-3	Año t-5
Volatilidad(i) de:									
Valor liquidativo									
VaR histórico del valor liquidativo(ii)									
LET. TESORO 1 AÑO									
VaR condicional del valor liquidativo(iii)									

(i) Volatilidad histórica: Indica el riesgo de un valor en un periodo, a mayor volatilidad mayor riesgo. A modo comparativo se ofrece la volatilidad de la Letra del Tesoro a 1 año o (del índice de referencia si existe en folleto). Sólo se informa de la volatilidad para los períodos con política de inversión homogénea.

(ii) VaR histórico del valor liquidativo: Indica lo máximo que se puede perder, con un nivel de confianza del 99%, en el plazo de 1 mes, si se repitiese el comportamiento de la IIC de los últimos 5 años. El dato es a finales del periodo de referencia.

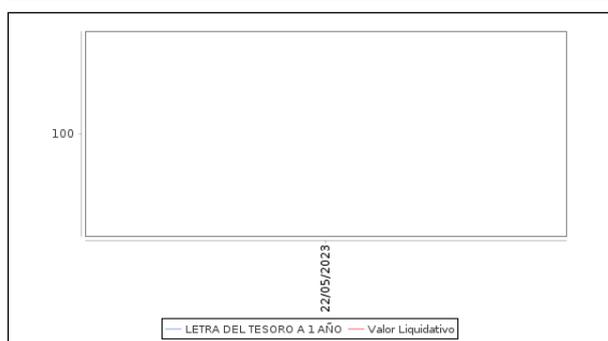
(iii) VaR condicional del valor liquidativo: Indica la pérdida media esperada en el resto de los casos.

Gastos (% s/ patrimonio medio)	Acumulado año t actual	Anual			
		Año t-1	Año t-2	Año t-3	Año t-5
Ratio total de gastos (iv)					

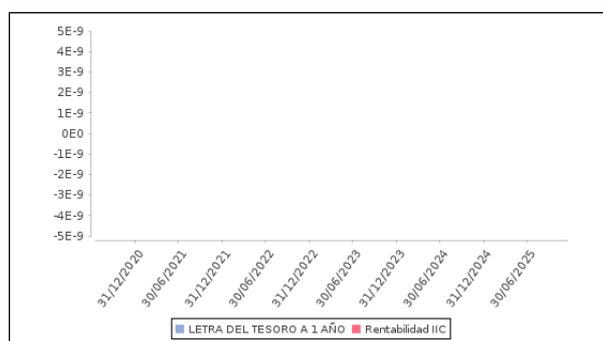
(iv) Incluye los gastos directos soportados en el periodo de referencia: comisión de gestión sobre patrimonio, comisión de depositario, auditoría, servicios bancarios (salvo gastos de financiación), y resto de gastos de gestión corriente, en términos de porcentaje sobre patrimonio medio del periodo. En el caso de fondos/compartimentos que invierten más de un 10% de su patrimonio en otras IIC se incluyen también los gastos soportados indirectamente, derivados de esas inversiones, que incluyen las comisiones de suscripción y de reembolso. Este ratio no incluye la comisión de gestión sobre resultados ni los costes de transacción por la compraventa de valores.

En el caso de inversiones en IIC que no calculan su ratio de gastos, éste se ha estimado para incorporarlo en el ratio de gastos.

### Evolución del valor liquidativo últimos 5 años



### Rentabilidad semestral de los últimos 5 años



## 2.3 Distribución del patrimonio al cierre del período (Importes en miles de EUR)

Distribución del patrimonio	Fin periodo actual		Fin periodo anterior	
	Importe	% sobre patrimonio	Importe	% sobre patrimonio
(+) INVERSIONES FINANCIERAS	4.009	90,13	4.420	92,43
* Cartera interior	4.009	90,13	4.420	92,43
* Cartera exterior	0	0,00	0	0,00
* Intereses de la cartera de inversión	0	0,00	0	0,00
* Inversiones dudosas, morosas o en litigio	0	0,00	0	0,00
(+) LIQUIDEZ (TESORERÍA)	647	14,55	482	10,08
(+/-) RESTO	-208	-4,68	-120	-2,51
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>4.448</b>	<b>100,00 %</b>	<b>4.782</b>	<b>100,00 %</b>

Notas:

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

Las inversiones financieras se informan a valor e estimado de realización.

## 2.4 Estado de variación patrimonial

	% sobre patrimonio medio			% variación respecto fin periodo anterior
	Variación del periodo actual	Variación del periodo anterior	Variación acumulada anual	
PATRIMONIO FIN PERIODO ANTERIOR (miles de EUR)	4.782	4.097	4.782	
± Suscripciones/ reembolsos (neto)	-3,93	12,02	-3,93	-135,74
- Beneficios brutos distribuidos	0,00	0,00	0,00	0,00
± Rendimientos netos	2,37	3,79	2,37	-71,99
(+) Rendimientos de gestión	2,87	4,42	2,87	-29,09
(-) Gastos repercutidos	-0,50	-0,63	-0,50	-42,90
- Comisión de gestión	-0,45	-0,55	-0,45	-10,66
- Gastos de financiación	0,00	0,00	0,00	0,00
- Otros gastos repercutidos	-0,05	-0,08	-0,05	-32,24
(+) Ingresos	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>PATRIMONIO FIN PERIODO ACTUAL (miles de EUR)</b>	<b>4.757</b>	<b>4.782</b>	<b>4.757</b>	

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

### 3. Inversiones financieras

Sin clave

### 4. Hechos relevantes

	SI	NO
a. Suspensión temporal de suscripciones/reembolsos		X
b. Reanudación de suscripciones/reembolsos		X
c. Reembolso de patrimonio significativo		X
d. Endeudamiento superior al 5% del patrimonio		X
e. Sustitución de la sociedad gestora		X
f. Sustitución de la entidad depositaria		X
g. Cambio de control de la sociedad gestora		X
h. Cambio en elementos esenciales del folleto informativo		X
i. Autorización del proceso de fusión		X
j. Otros hechos relevantes		X

### 5. Anexo explicativo de hechos relevantes

No Aplicable

### 6. Operaciones vinculadas y otras informaciones

	SI	NO
a. Partícipes significativos en el patrimonio del fondo (porcentaje superior al 20%)	X	
b. Modificaciones de escasa relevancia en el Reglamento		X
c. Gestora y el depositario son del mismo grupo (según artículo 4 de la LMV)		X
d. Se han realizado operaciones de adquisición y venta de valores en los que el depositario ha actuado como vendedor o comprador, respectivamente		X
e. Se han adquirido valores o instrumentos financieros emitidos o avalados por alguna entidad del grupo de la gestora o depositario, o alguno de éstos ha actuado de colocador, asegurador, director o asesor o se han prestado valores a entidades vinculadas.		X
f. Se han adquirido valores o instrumentos financieros cuya contrapartida ha sido una entidad del grupo de la gestora o depositario u otra IIC gestionada por la misma gestora u otra gestora del grupo.		X
g. Se han percibido ingresos por entidades del grupo de la gestora que tienen como origen comisiones o gastos satisfechos por la IIC.		X
h. Diferencias superiores al 10% entre valor liquidativo estimado y el definitivo a la misma fecha		X
i. Se ha ejercido el derecho de disposición sobre garantías otorgadas (sólo aplicable a FIL)		X
j. Otras informaciones u operaciones vinculadas		X

	Al final del periodo
k. % endeudamiento medio del periodo	0,00
l. % patrimonio afectado por operaciones estructuradas de terceros en las que la IIC actúe como subyacente.	0,00
m. % patrimonio vinculado a posiciones propias del personal de la sociedad gestora o de los promotores	0,00

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

a.) Existe un Partícipe significativo con un volumen de inversión de 3.084.997,29 euros que supone el 64,86% sobre el patrimonio de la IIC.

### 8. Información y advertencias a instancia de la CNMV

## 9. Anexo explicativo del informe periódico

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

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

Como es habitual, se realizaron distribuciones trimestrales de caja a los partícipes mediante devoluciones de participaciones: un 2,5% del capital desembolsado en el compartimento master en USD y un 2% en el feeder en EUR, usando como referencia los valores liquidativos del 28 de marzo / 3 de julio (USD) y 4 de abril/10 de julio (EUR) respectivamente. El entorno macroeconómico estadounidense continúa marcado por una moderación en el crecimiento y la expectativa de bajadas graduales de tipos de interés por parte de la Reserva Federal, previsiblemente hasta el final del mandato de Jerome Powell en 2026. Este contexto, unido a un mercado residencial tensionado y a la caída de valor en el segmento de oficinas, está favoreciendo un auge de proyectos de reconversión de uso hacia residencial. En este entorno, el equipo gestor considera que nos encontramos ante la mejor generación de oportunidades de inversión en renta fija privada inmobiliaria americana de la última década. La estrategia del fondo sigue focalizada principalmente en el mercado residencial, incluyendo reconversiones desde oficinas, sin descartar operaciones puntuales en segmentos nicho con fuerte tracción estructural, como ha sido el caso de la inversión en logística ligera.

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

N/A

#### c) Índice de referencia.

N/A

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

Durante la primera mitad de 2025, el compartimento NY USD -fondo master que invierte en préstamos inmobiliarios- ha mantenido una evolución positiva, acumulando una revalorización del +5,06% en el semestre. En el primer trimestre, la rentabilidad fue del +2,6%, y en el segundo del +2,35%. Por clases, el valor liquidativo se situó a 30 de junio en 118,60 USD para la Clase A (+2,31% T2) y 119,27 USD para la Clase B (+2,37% T2). El compartimento NY EUR, fondo feeder que invierte en NY USD cubriendo el riesgo de tipo de cambio EUR/USD del principal, ha cerrado el semestre con una revalorización aproximada del +3,3%. En el segundo trimestre, la apreciación fue del +1,30%, tras un +2% en el primero. A cierre de junio, los valores liquidativos fueron: Clase A 112,73 EUR (+1,25% T2), Clase B 113,36 EUR (+1,31% T2) y Clase C 114,00 EUR (+1,38% T2). Los gastos de la IIC se han mantenido constantes a lo largo del periodo. e) Rendimiento del fondo en comparación con el resto de los fondos de la gestora.

### 2. INFORMACION SOBRE LAS INVERSIONES.

#### a) Inversiones concretas realizadas durante el periodo.

Durante el primer semestre se ha mantenido una cartera bien diversificada con sólidos niveles de colateralización. Los proyectos en curso -Astoria (NY), North Haven (CT) y Coconut Creek (FL)- avanzan conforme a lo previsto. En el segundo trimestre se produjo la cancelación anticipada del préstamo o torgado al proyecto de Bridgeport (CT). Los fondos recuperados fueron reinvertidos en un nuevo préstamo inmobiliario en Branford (CT), destinado a la refinanciación de un proyecto logístico de 12 unidades en el segmento light industrial, con alta demanda estructural en la zona. Esta operación se formalizó como un préstamo hipotecario a 12 meses (ampliables 6), con un LTV del 73%, una rentabilidad del 11% anual, y garantías adicionales: reserva de intereses y garantía personal del promotor. Asimismo, se ha iniciado una nueva llamada de capital del 15% de los compromisos de inversión, con el objetivo de financiar una de las oportunidades actualmente en estudio. No se descarta que se realicen nuevas llamadas antes de que finalice el tercer trimestre, en función de la evolución de las operaciones en análisis y de nuevas cancelaciones anticipadas. Operativa de préstamo de valores. N/A

#### b) Operativa en derivados y adquisición temporal de activos.

N/A

c) Otra información sobre inversiones. N/A

### 3. EVOLUCION DEL OBJETIVO CONCRETO DE RENTABILIDAD.

N/A

### 4. RIESGO ASUMIDO POR EL FONDO.

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.

### 5. EJERCICIO DERECHOS POLITICOS.

N/A

### 6. INFORMACION Y ADVERTENCIAS CNMV.

No se han recibido advertencias de CNMV.

### 7. ENTIDADES BENEFICIARIAS DEL FONDO SOLIDARIO E IMPORTE CEDIDO A LAS MISMA S.

N/A

### 8. COSTES DERIVADOS DEL SERVICIO DE ANALISIS.

N/A

### 9. COMPARTIMENTOS DE PROPOSITO ESPECIAL (SIDE POCKETS).

N/A

### 10. PERSPECTIVAS DE MERCADO Y ACTUACIÓN PREVISIBLE DEL FONDO.

El periodo de inversión del fondo concluirá en noviembre de 2025, y el volumen de capital que aún pueda ser llamado dependerá del ritmo de ejecución de las nuevas operaciones y de las cancelaciones anticipadas de préstamos vigentes. Como siempre, el objetivo sigue siendo ofrecer a nuestros partícipes, tanto en la versión USD como EUR cubierta, una combinación atractiva de colateralización sólida, generación estable de caja y rentabilidades consistentes, que actualmente se sitúan en el entorno del 11% anual en USD y el 9% anual en EUR.

11. INFORMACION SOBRE LA POLITICA DE REMUNERACIÓN

10. Información sobre la política de remuneración

No aplicable

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

**INFORMACIÓN COMPARTIMENTO**

EBN INMOBILIARIO USA / III USD

Fecha de registro: 25/11/2022

1. Política de inversión y divisa de denominación

**Categoría**

Tipo de fondo: Fondo de Inversión Libre    Vocación inversora: GLOBAL    Perfil de Riesgo: 6

**Descripción general**

Política de inversión: Global

**Operativa en instrumentos derivados**

Una información más detallada sobre la política de inversión del Compartimento se puede encontrar en su folleto informativo.

**Divisa de denominación**    EUR

2. Datos económicos

2.1.a) Datos generales

Cuando no exista información disponible las correspondientes celdas aparecerán en blanco

Participaciones, partícipes y patrimonio

CLASE	Nº de participaciones a fin periodo	Nº de partícipes a fin periodo	Divisa	Beneficios brutos distribuidos por participación (periodo actual)	Inversión mínima	Distribuye dividendos	Patrimonio (en miles)			
							A final del periodo	Diciembre 2024	Diciembre 2023	Diciembre 2022
CLASE A	18.740	22	USD	0		NO	2.223	2.168	1.317	0
CLASE B	15.861	3	USD	0		NO	1.892	1.843	1.097	0
CLASE C	0	0	USD	0		NO	0	0	0	0
CLASE D	0	0	USD	0		NO	0	0	0	0
CLASE Z	38.602	1	USD	0		NO	4.721	4.571	4.100	0

Valor liquidativo (\*)

	Último valor liquidativo estimado	Último valor liquidativo definitivo	Valor liquidativo definitivo

CLASE	Divisa	Último valor liquidativo estimado		Último valor liquidativo definitivo			Valor liquidativo definitivo		
		Fecha	Importe	Fecha	Importe	Estimación que se realizó	2024	2023	20__
CLASE A	USD			27-06-2025	118,5998		112,9008	103,1768	
CLASE B	USD			27-06-2025	119,2662		113,3937	103,3699	
CLASE C	USD			19-05-2023	100,0000		100,0000	100,0000	
CLASE D	USD			19-05-2023	100,0000		100,0000	100,0000	
CLASE Z	USD			27-06-2025	122,2891		115,5022	103,9135	

Nota: En el caso de IIC cuyo valor liquidativo no se determine diariamente, los datos se refieren al último disponible.

(\*)El valor liquidativo y, por tanto, su rentabilidad no recogen el efecto derivado del cargo individual al partícipe de la comisión de gestión sobre resultados:)

#### Comisiones aplicadas en el período, sobre patrimonio medio

CLASE	Sist. Imputac.	Comisión de gestión						Base de cálculo	Comisión de depositario		
		% efectivamente cobrado							% efectivamente cobrado		Base de cálculo
		Período			Acumulada				Período	Acumulada	
		s/patrimonio	s/resultados	Total	s/patrimonio	s/resultados	Total				
CLASE A	al fondo	0,98	0,00	0,98	0,98	0,00	0,98	mixta	0,07	0,07	Patrimonio
CLASE B	al fondo	0,81	0,00	0,81	0,81	0,00	0,81	mixta	0,06	0,06	Patrimonio
CLASE C	al fondo	0,00		0,00	0,00		0,00	patrimonio	0,00	0,00	Patrimonio
CLASE D	al fondo	0,00		0,00	0,00		0,00	patrimonio	0,00	0,00	Patrimonio
CLASE Z	al fondo	0,00		0,00	0,00		0,00	patrimonio	0,09	0,09	Patrimonio

El sistema de imputación de la comisión sobre resultados es fondo

## 2.2 Comportamiento

Cuando no exista información disponible las correspondientes celdas aparecerán en blanco

### CLASE A .Divisa USD

#### Rentabilidad (% sin anualizar)

Acumulado 2025		Anual			
Con último VL estimado	Con último VL definitivo	2024	Año t-2	Año t-3	Año t-5
	5,05	9,42			

El último VL definitivo es de fecha: 27-06-2025

La periodicidad de cálculo del valor liquidativo es mensual

Recuerde que rentabilidades pasadas no presuponen rentabilidades futuras. Sólo se informa si se ha mantenido una política de inversión homogénea en el período.

Medidas de riesgo (%)	Acumulado 2025	Trimestral				Anual			
		Último trim (0)	Trim-1	Trim-2	Trim-3	2024	Año t-2	Año t-3	Año t-5
<b>Volatilidad(i) de:</b>									
<b>Valor liquidativo</b>	0,90	1,14	0,43	0,58	1,53	1,08			
<b>VaR histórico del valor liquidativo(ii)</b>	0,12	0,12	0,17	0,21	0,26	0,21			
<b>LET. TESORO 1 AÑO</b>									
<b>VaR condicional del valor liquidativo(iii)</b>									

(i) Volatilidad histórica: Indica el riesgo de un valor en un periodo, a mayor volatilidad mayor riesgo. A modo comparativo se ofrece la volatilidad de la Letra del Tesoro a 1 año o (del índice de referencia si existe en folleto). Sólo se informa de la volatilidad para los períodos con política de inversión homogénea.

(ii) VaR histórico del valor liquidativo: Indica lo máximo que se puede perder, con un nivel de confianza del 99%, en el plazo de 1 mes, si se repitiese el comportamiento de la IIC de los últimos 5 años. El dato es a finales del periodo de referencia.

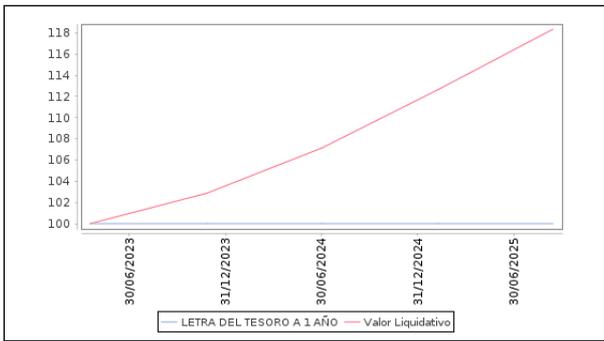
(iii) VaR condicional del valor liquidativo: Indica la pérdida media esperada en el resto de los casos.

Gastos (% s/ patrimonio medio)	Acumulado 2025	Anual			
		2024	2023	Año t-3	Año t-5
<b>Ratio total de gastos (iv)</b>	0,78	1,59	1,40		

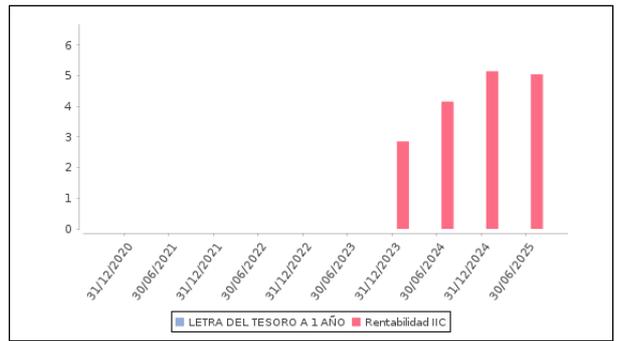
(iv) Incluye los gastos directos soportados en el periodo de referencia: comisión de gestión sobre patrimonio, comisión de depositario, auditoría, servicios bancarios (salvo gastos de financiación), y resto de gastos de gestión corriente, en términos de porcentaje sobre patrimonio medio del periodo. En el caso de fondos/compartimentos que invierten más de un 10% de su patrimonio en otras IIC se incluyen también los gastos soportados indirectamente, derivados de esas inversiones, que incluyen las comisiones de suscripción y de reembolso. Este ratio no incluye la comisión de gestión sobre resultados ni los costes de transacción por la compraventa de valores.

En el caso de inversiones en IIC que no calculan su ratio de gastos, éste se ha estimado para incorporarlo en el ratio de gastos.

### Evolución del valor liquidativo últimos 5 años



### Rentabilidad semestral de los últimos 5 años



## CLASE B .Divisa USD

### Rentabilidad (% sin anualizar)

Acumulado 2025		Anual			
Con último VL estimado	Con último VL definitivo	2024	Año t-2	Año t-3	Año t-5
	5,18	9,70			

El último VL definitivo es de fecha: 27-06-2025

La periodicidad de cálculo del valor liquidativo es mensual

Recuerde que rentabilidades pasadas no presuponen rentabilidades futuras. Sólo se informa si se ha mantenido una política de inversión homogénea en el período.

Medidas de riesgo (%)	Acumulado 2025	Trimestral				Anual			
		Último trim (0)	Trim-1	Trim-2	Trim-3	2024	Año t-2	Año t-3	Año t-5
<b>Volatilidad(i) de:</b>									
<b>Valor liquidativo</b>	0,88	1,11	0,46	0,59	1,52	1,09			
<b>VaR histórico del valor liquidativo(ii)</b>	0,10	0,10	0,15	0,20	0,25	0,20			
<b>LET. TESORO 1 AÑO</b>									
<b>VaR condicional del valor liquidativo(iii)</b>									

(i) Volatilidad histórica: Indica el riesgo de un valor en un periodo, a mayor volatilidad mayor riesgo. A modo comparativo se ofrece la volatilidad de la Letra del Tesoro a 1 año o (del índice de referencia si existe en folleto). Sólo se informa de la volatilidad para los períodos con política de inversión homogénea.

(ii) VaR histórico del valor liquidativo: Indica lo máximo que se puede perder, con un nivel de confianza del 99%, en el plazo de 1 mes, si se repitiese el comportamiento de la IIC de los últimos 5 años. El dato es a finales del periodo de referencia.

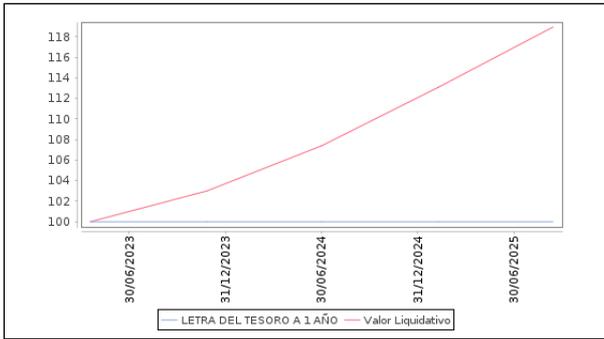
(iii) VaR condicional del valor liquidativo: Indica la pérdida media esperada en el resto de los casos.

Gastos (% s/ patrimonio medio)	Acumulado 2025	Anual			
		2024	2023	Año t-3	Año t-5
<b>Ratio total de gastos (iv)</b>	0,66	1,34	0,83		

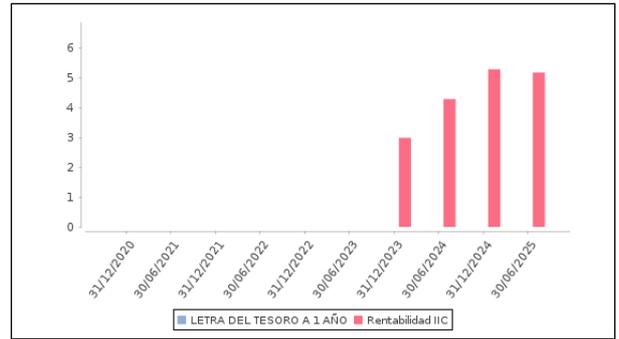
(iv) Incluye los gastos directos soportados en el periodo de referencia: comisión de gestión sobre patrimonio, comisión de depositario, auditoría, servicios bancarios (salvo gastos de financiación), y resto de gastos de gestión corriente, en términos de porcentaje sobre patrimonio medio del periodo. En el caso de fondos/compartimentos que invierten más de un 10% de su patrimonio en otras IIC se incluyen también los gastos soportados indirectamente, derivados de esas inversiones, que incluyen las comisiones de suscripción y de reembolso. Este ratio no incluye la comisión de gestión sobre resultados ni los costes de transacción por la compraventa de valores.

En el caso de inversiones en IIC que no calculan su ratio de gastos, éste se ha estimado para incorporarlo en el ratio de gastos.

### Evolución del valor liquidativo últimos 5 años



### Rentabilidad semestral de los últimos 5 años



## CLASE C .Divisa USD

### Rentabilidad (% sin anualizar)

Acumulado año t actual		Anual			
Con último VL estimado	Con último VL definitivo	Año t-1	Año t-2	Año t-3	Año t-5

El último VL definitivo es de fecha: 27-06-2025

La periodicidad de cálculo del valor liquidativo es mensual

Recuerde que rentabilidades pasadas no presuponen rentabilidades futuras. Sólo se informa si se ha mantenido una política de inversión homogénea en el período.

Medidas de riesgo (%)	Acumulado año t actual	Trimestral			Anual				
		Último trim (0)	Trim-1	Trim-2	Trim-3	Año t-1	Año t-2	Año t-3	Año t-5
Volatilidad(i) de:									
Valor liquidativo									
VaR histórico del valor liquidativo(ii)									
LET. TESORO 1 AÑO									
VaR condicional del valor liquidativo(iii)									

(i) Volatilidad histórica: Indica el riesgo de un valor en un periodo, a mayor volatilidad mayor riesgo. A modo comparativo se ofrece la volatilidad de la Letra del Tesoro a 1 año o (del índice de referencia si existe en folleto). Sólo se informa de la volatilidad para los períodos con política de inversión homogénea.

(ii) VaR histórico del valor liquidativo: Indica lo máximo que se puede perder, con un nivel de confianza del 99%, en el plazo de 1 mes, si se repitiese el comportamiento de la IIC de los últimos 5 años. El dato es a finales del periodo de referencia.

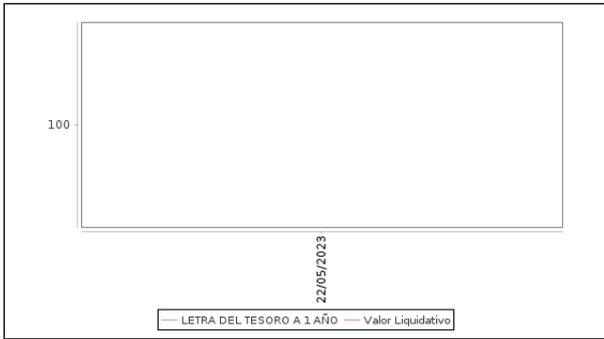
(iii) VaR condicional del valor liquidativo: Indica la pérdida media esperada en el resto de los casos.

Gastos (% s/ patrimonio medio)	Acumulado año t actual	Anual			
		Año t-1	Año t-2	Año t-3	Año t-5
Ratio total de gastos (iv)					

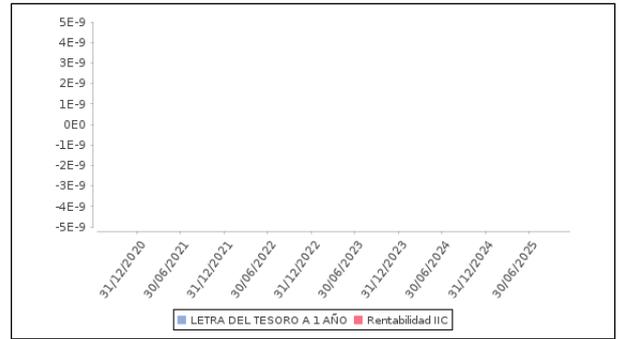
(iv) Incluye los gastos directos soportados en el periodo de referencia: comisión de gestión sobre patrimonio, comisión de depositario, auditoría, servicios bancarios (salvo gastos de financiación), y resto de gastos de gestión corriente, en términos de porcentaje sobre patrimonio medio del periodo. En el caso de fondos/compartimentos que invierten más de un 10% de su patrimonio en otras IIC se incluyen también los gastos soportados indirectamente, derivados de esas inversiones, que incluyen las comisiones de suscripción y de reembolso. Este ratio no incluye la comisión de gestión sobre resultados ni los costes de transacción por la compraventa de valores.

En el caso de inversiones en IIC que no calculan su ratio de gastos, éste se ha estimado para incorporarlo en el ratio de gastos.

**Evolución del valor liquidativo últimos 5 años**



**Rentabilidad semestral de los últimos 5 años**



## CLASE D .Divisa USD

### Rentabilidad (% sin anualizar)

Acumulado año t actual		Anual			
Con último VL estimado	Con último VL definitivo	Año t-1	Año t-2	Año t-3	Año t-5

El último VL definitivo es de fecha: 27-06-2025

La periodicidad de cálculo del valor liquidativo es mensual

Recuerde que rentabilidades pasadas no presuponen rentabilidades futuras. Sólo se informa si se ha mantenido una política de inversión homogénea en el período.

Medidas de riesgo (%)	Acumulado año t actual	Trimestral			Anual				
		Último trim (0)	Trim-1	Trim-2	Trim-3	Año t-1	Año t-2	Año t-3	Año t-5
Volatilidad(i) de:									
Valor liquidativo									
VaR histórico del valor liquidativo(ii)									
LET. TESORO 1 AÑO									
VaR condicional del valor liquidativo(iii)									

(i) Volatilidad histórica: Indica el riesgo de un valor en un periodo, a mayor volatilidad mayor riesgo. A modo comparativo se ofrece la volatilidad de la Letra del Tesoro a 1 año o (del índice de referencia si existe en folleto). Sólo se informa de la volatilidad para los períodos con política de inversión homogénea.

(ii) VaR histórico del valor liquidativo: Indica lo máximo que se puede perder, con un nivel de confianza del 99%, en el plazo de 1 mes, si se repitiese el comportamiento de la IIC de los últimos 5 años. El dato es a finales del periodo de referencia.

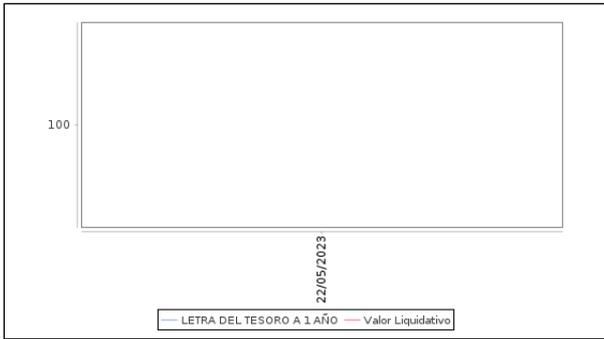
(iii) VaR condicional del valor liquidativo: Indica la pérdida media esperada en el resto de los casos.

Gastos (% s/ patrimonio medio)	Acumulado año t actual	Anual			
		Año t-1	Año t-2	Año t-3	Año t-5
Ratio total de gastos (iv)					

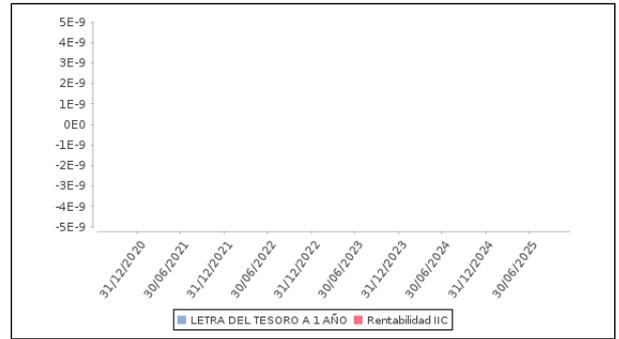
(iv) Incluye los gastos directos soportados en el periodo de referencia: comisión de gestión sobre patrimonio, comisión de depositario, auditoría, servicios bancarios (salvo gastos de financiación), y resto de gastos de gestión corriente, en términos de porcentaje sobre patrimonio medio del periodo. En el caso de fondos/compartimentos que invierten más de un 10% de su patrimonio en otras IIC se incluyen también los gastos soportados indirectamente, derivados de esas inversiones, que incluyen las comisiones de suscripción y de reembolso. Este ratio no incluye la comisión de gestión sobre resultados ni los costes de transacción por la compraventa de valores.

En el caso de inversiones en IIC que no calculan su ratio de gastos, éste se ha estimado para incorporarlo en el ratio de gastos.

**Evolución del valor liquidativo últimos 5 años**



**Rentabilidad semestral de los últimos 5 años**



## CLASE Z .Divisa USD

### Rentabilidad (% sin anualizar)

Acumulado 2025		Anual			
Con último VL estimado	Con último VL definitivo	2024	Año t-2	Año t-3	Año t-5
	5,88	11,15			

El último VL definitivo es de fecha: 27-06-2025

La periodicidad de cálculo del valor liquidativo es mensual

Recuerde que rentabilidades pasadas no presuponen rentabilidades futuras. Sólo se informa si se ha mantenido una política de inversión homogénea en el período.

Medidas de riesgo (%)	Acumulado 2025	Trimestral				Anual			
		Último trim (0)	Trim-1	Trim-2	Trim-3	2024	Año t-2	Año t-3	Año t-5
<b>Volatilidad(i) de:</b>									
<b>Valor liquidativo</b>	0,87	1,10	0,45	0,60	1,53	1,09			
<b>VaR histórico del valor liquidativo(ii)</b>	0,03	0,03	0,08	0,12	0,17	0,12			
<b>LET. TESORO 1 AÑO</b>									
<b>VaR condicional del valor liquidativo(iii)</b>									

(i) Volatilidad histórica: Indica el riesgo de un valor en un periodo, a mayor volatilidad mayor riesgo. A modo comparativo se ofrece la volatilidad de la Letra del Tesoro a 1 año o (del índice de referencia si existe en folleto). Sólo se informa de la volatilidad para los períodos con política de inversión homogénea.

(ii) VaR histórico del valor liquidativo: Indica lo máximo que se puede perder, con un nivel de confianza del 99%, en el plazo de 1 mes, si se repitiese el comportamiento de la IIC de los últimos 5 años. El dato es a finales del periodo de referencia.

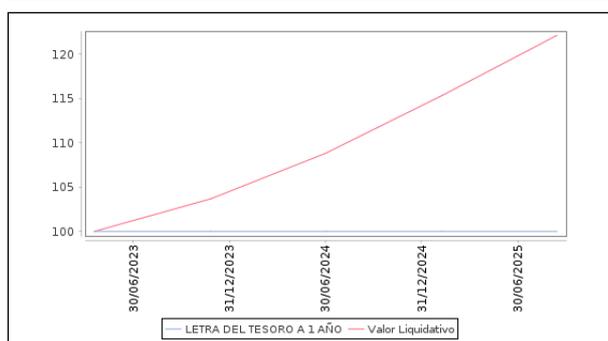
(iii) VaR condicional del valor liquidativo: Indica la pérdida media esperada en el resto de los casos.

Gastos (% s/ patrimonio medio)	Acumulado 2025	Anual			
		2024	2023	Año t-3	Año t-5
<b>Ratio total de gastos (iv)</b>	0,01	0,10	0,05		

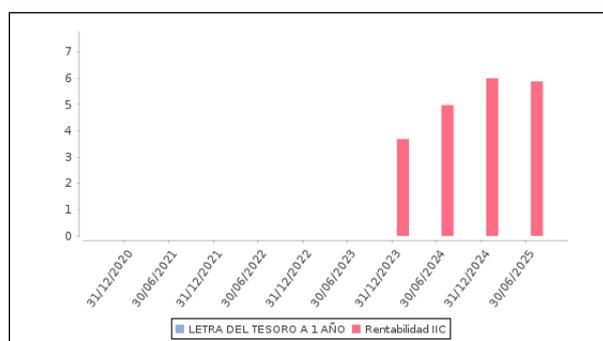
(iv) Incluye los gastos directos soportados en el periodo de referencia: comisión de gestión sobre patrimonio, comisión de depositario, auditoría, servicios bancarios (salvo gastos de financiación), y resto de gastos de gestión corriente, en términos de porcentaje sobre patrimonio medio del periodo. En el caso de fondos/compartimentos que invierten más de un 10% de su patrimonio en otras IIC se incluyen también los gastos soportados indirectamente, derivados de esas inversiones, que incluyen las comisiones de suscripción y de reembolso. Este ratio no incluye la comisión de gestión sobre resultados ni los costes de transacción por la compraventa de valores.

En el caso de inversiones en IIC que no calculan su ratio de gastos, éste se ha estimado para incorporarlo en el ratio de gastos.

### Evolución del valor liquidativo últimos 5 años



### Rentabilidad semestral de los últimos 5 años



## 2.3 Distribución del patrimonio al cierre del período (Importes en miles de EUR)

Distribución del patrimonio	Fin periodo actual		Fin periodo anterior	
	Importe	% sobre patrimonio	Importe	% sobre patrimonio
(+) INVERSIONES FINANCIERAS	10.106	105,53	8.952	100,74
* Cartera interior	0	0,00	0	0,00
* Cartera exterior	10.106	105,53	8.952	100,74
* Intereses de la cartera de inversión	0	0,00	0	0,00
* Inversiones dudosas, morosas o en litigio	0	0,00	0	0,00
(+) LIQUIDEZ (TESORERÍA)	335	3,50	28	0,32
(+/-) RESTO	-864	-9,02	-94	-1,06
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>9.576</b>	<b>100,00 %</b>	<b>8.886</b>	<b>100,00 %</b>

Notas:

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

Las inversiones financieras se informan a valor e estimado de realización.

## 2.4 Estado de variación patrimonial

	% sobre patrimonio medio			% variación respecto fin periodo anterior
	Variación del periodo actual	Variación del periodo anterior	Variación acumulada anual	
PATRIMONIO FIN PERIODO ANTERIOR (miles de EUR)	8.583	6.590	8.583	
± Suscripciones/ reembolsos (neto)	-2,29	20,16	-2,29	-113,46
- Beneficios brutos distribuidos	0,00	0,00	0,00	0,00
± Rendimientos netos	-4,57	8,18	-4,57	70,26
(+) Rendimientos de gestión	3,57	5,29	3,57	-19,87
(-) Gastos repercutidos	-8,73	-3,73	-8,73	179,46
- Comisión de gestión	-0,19	-0,26	-0,19	-12,46
- Gastos de financiación	0,00	0,00	0,00	0,00
- Otros gastos repercutidos	-8,54	-3,47	-8,54	191,92
(+) Ingresos	0,59	6,62	0,59	-89,33
<b>PATRIMONIO FIN PERIODO ACTUAL (miles de EUR)</b>	<b>8.835</b>	<b>8.583</b>	<b>8.835</b>	

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

### 3. Inversiones financieras

Sin clave

### 4. Hechos relevantes

	SI	NO
a. Suspensión temporal de suscripciones/reembolsos		X
b. Reanudación de suscripciones/reembolsos		X
c. Reembolso de patrimonio significativo		X
d. Endeudamiento superior al 5% del patrimonio		X
e. Sustitución de la sociedad gestora		X
f. Sustitución de la entidad depositaria		X
g. Cambio de control de la sociedad gestora		X
h. Cambio en elementos esenciales del folleto informativo		X
i. Autorización del proceso de fusión		X
j. Otros hechos relevantes	X	

### 5. Anexo explicativo de hechos relevantes

No Aplicable

### 6. Operaciones vinculadas y otras informaciones

	SI	NO
a. Partícipes significativos en el patrimonio del fondo (porcentaje superior al 20%)	X	
b. Modificaciones de escasa relevancia en el Reglamento		X
c. Gestora y el depositario son del mismo grupo (según artículo 4 de la LMV)		X
d. Se han realizado operaciones de adquisición y venta de valores en los que el depositario ha actuado como vendedor o comprador, respectivamente		X
e. Se han adquirido valores o instrumentos financieros emitidos o avalados por alguna entidad del grupo de la gestora o depositario, o alguno de éstos ha actuado de colocador, asegurador, director o asesor o se han prestado valores a entidades vinculadas.		X
f. Se han adquirido valores o instrumentos financieros cuya contrapartida ha sido una entidad del grupo de la gestora o depositario u otra IIC gestionada por la misma gestora u otra gestora del grupo.		X
g. Se han percibido ingresos por entidades del grupo de la gestora que tienen como origen comisiones o gastos satisfechos por la IIC.		X
h. Diferencias superiores al 10% entre valor liquidativo estimado y el definitivo a la misma fecha		X
i. Se ha ejercido el derecho de disposición sobre garantías otorgadas (sólo aplicable a FIL)		X
j. Otras informaciones u operaciones vinculadas		X

	Al final del periodo
k. % endeudamiento medio del periodo	0,00
l. % patrimonio afectado por operaciones estructuradas de terceros en las que la IIC actúe como subyacente.	0,00
m. % patrimonio vinculado a posiciones propias del personal de la sociedad gestora o de los promotores	0,00

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

a.) Existe un Partícipe significativo con un volumen de inversión de 4.720.652,45 USD que supone el 53,43% sobre el patrimonio de la IIC.

### 8. Información y advertencias a instancia de la CNMV

## 9. Anexo explicativo del informe periódico

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

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

Como es habitual, se realizaron distribuciones trimestrales de caja a los partícipes mediante devoluciones de participaciones: un 2,5% del capital desembolsado en el compartimento master en USD y un 2% en el feeder en EUR, usando como referencia los valores liquidativos del 28 de marzo / 3 de julio (USD) y 4 de abril/10 de julio (EUR) respectivamente. El entorno macroeconómico estadounidense continúa marcado por una moderación en el crecimiento y la expectativa de bajadas graduales de tipos de interés por parte de la Reserva Federal, previsiblemente hasta el final del mandato de Jerome Powell en 2026. Este contexto, unido a un mercado residencial tensionado y a la caída de valor en el segmento de oficinas, está favoreciendo un auge de proyectos de reconversión de uso hacia residencial. En este entorno, el equipo gestor considera que nos encontramos ante la mejor generación de oportunidades de inversión en renta fija privada inmobiliaria americana de la última década. La estrategia del fondo sigue focalizada principalmente en el mercado residencial, incluyendo reconversiones desde oficinas, sin descartar operaciones puntuales en segmentos nicho con fuerte tracción estructural, como ha sido el caso de la inversión en logística ligera.

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

N/A

#### c) Índice de referencia.

N/A

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

Durante la primera mitad de 2025, el compartimento NY USD -fondo master que invierte en préstamos inmobiliarios- ha mantenido una evolución positiva, acumulando una revalorización del +5,06% en el semestre. En el primer trimestre, la rentabilidad fue del +2,6%, y en el segundo del +2,35%. Por clases, el valor liquidativo se situó a 30 de junio en 118,60 USD para la Clase A (+2,31% T2) y 119,27 USD para la Clase B (+2,37% T2). El compartimento NY EUR, fondo feeder que invierte en NY USD cubriendo el riesgo de tipo de cambio EUR/USD del principal, ha cerrado el semestre con una revalorización aproximada del +3,3%. En el segundo trimestre, la apreciación fue del +1,30%, tras un +2% en el primero. A cierre de junio, los valores liquidativos fueron: Clase A 112,73 EUR (+1,25% T2), Clase B 113,36 EUR (+1,31% T2) y Clase C 114,00 EUR (+1,38% T2). Los gastos de la IIC se han mantenido constantes a lo largo del periodo. e) Rendimiento del fondo en comparación con el resto de los fondos de la gestora.

### 2. INFORMACION SOBRE LAS INVERSIONES.

#### a) Inversiones concretas realizadas durante el periodo.

Durante el primer semestre se ha mantenido una cartera bien diversificada con sólidos niveles de colateralización. Los proyectos en curso -Astoria (NY), North Haven (CT) y Coconut Creek (FL)- avanzan conforme a lo previsto. En el segundo trimestre se produjo la cancelación anticipada del préstamo o torgado al proyecto de Bridgeport (CT). Los fondos recuperados fueron reinvertidos en un nuevo préstamo inmobiliario en Branford (CT), destinado a la refinanciación de un proyecto logístico de 12 unidades en el segmento light industrial, con alta demanda estructural en la zona. Esta operación se formalizó como un préstamo hipotecario a 12 meses (ampliables 6), con un LTV del 73%, una rentabilidad del 11% anual, y garantías adicionales: reserva de intereses y garantía personal del promotor. Asimismo, se ha iniciado una nueva llamada de capital del 15% de los compromisos de inversión, con el objetivo de financiar una de las oportunidades actualmente en estudio. No se descarta que se realicen nuevas llamadas antes de que finalice el tercer trimestre, en función de la evolución de las operaciones en análisis y de nuevas cancelaciones anticipadas. Operativa de préstamo de valores. N/A

#### b) Operativa en derivados y adquisición temporal de activos.

N/A

c) Otra información sobre inversiones. N/A

### 3. EVOLUCION DEL OBJETIVO CONCRETO DE RENTABILIDAD.

N/A

### 4. RIESGO ASUMIDO POR EL FONDO.

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.

### 5. EJERCICIO DERECHOS POLITICOS.

N/A

### 6. INFORMACION Y ADVERTENCIAS CNMV.

No se han recibido advertencias de CNMV.

### 7. ENTIDADES BENEFICIARIAS DEL FONDO SOLIDARIO E IMPORTE CEDIDO A LAS MISMA S.

N/A

### 8. COSTES DERIVADOS DEL SERVICIO DE ANALISIS.

N/A

### 9. COMPARTIMENTOS DE PROPOSITO ESPECIAL (SIDE POCKETS).

N/A

### 10. PERSPECTIVAS DE MERCADO Y ACTUACIÓN PREVISIBLE DEL FONDO.

El periodo de inversión del fondo concluirá en noviembre de 2025, y el volumen de capital que aún pueda ser llamado dependerá del ritmo de ejecución de las nuevas operaciones y de las cancelaciones anticipadas de préstamos vigentes. Como siempre, el objetivo sigue siendo ofrecer a nuestros partícipes, tanto en la versión USD como EUR cubierta, una combinación atractiva de colateralización sólida, generación estable de caja y rentabilidades consistentes, que actualmente se sitúan en el entorno del 11% anual en USD y el 9% anual en EUR.

11. INFORMACION SOBRE LA POLITICA DE REMUNERACIÓN

10. Información sobre la política de remuneración

No aplicable

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

**INFORMACIÓN COMPARTIMENTO**  
 EBN INMOBILIARIO USA / NY II EUR  
 Fecha de registro: 12/04/2019

1. Política de inversión y divisa de denominación

**Categoría**

Tipo de fondo: Fondo de Inversión Libre    Vocación inversora: GLOBAL    Perfil de Riesgo: 6

**Descripción general**

Política de inversión: Global

**Operativa en instrumentos derivados**

Una información más detallada sobre la política de inversión del Compartimento se puede encontrar en su folleto informativo.

**Divisa de denominación**    EUR

2. Datos económicos

2.1.a) Datos generales

Cuando no exista información disponible las correspondientes celdas aparecerán en blanco

Participaciones, partícipes y patrimonio

CLASE	Nº de participaciones a fin periodo	Nº de partícipes a fin periodo	Divisa	Beneficios brutos distribuidos por participación (periodo actual)	Inversión mínima	Distribuye dividendos	Patrimonio (en miles)			
							A final del periodo	Diciembre 2024	Diciembre 2023	Diciembre 2022
CLASE A	11.708	20	EUR	0		NO	1.352	1.354	3.536	5.284
CLASE B	7.106	1	EUR	0		NO	839	840	2.180	3.243

Valor liquidativo (\*)

CLASE	Divisa	Último valor liquidativo estimado		Último valor liquidativo definitivo			Valor liquidativo definitivo		
		Fecha	Importe	Fecha	Importe	Estimación que se realizó	2024	2023	2022

CLASE	Divisa	Último valor liquidativo estimado		Último valor liquidativo definitivo			Valor liquidativo definitivo		
		Fecha	Importe	Fecha	Importe	Estimación que se realizó	2024	2023	2022
CLASE A	EUR			30-06-2025	114,8496		115,6635	127,3763	120,3057
CLASE B	EUR			30-06-2025	117,3690		118,2008	129,9818	122,2232

Nota: En el caso de IIC cuyo valor liquidativo no se determine diariamente, los datos se refieren al último disponible.

(\*)El valor liquidativo y, por tanto, su rentabilidad no recogen el efecto derivado del cargo individual al partícipe de la comisión de gestión sobre resultados:)

#### Comisiones aplicadas en el período, sobre patrimonio medio

CLASE	Sist. Imputac.	Comisión de gestión						Base de cálculo	Comisión de depositario		
		% efectivamente cobrado							% efectivamente cobrado		Base de cálculo
		Período			Acumulada				Período	Acumulada	
		s/patrimonio	s/resultados	Total	s/patrimonio	s/resultados	Total				
CLASE A	al fondo	0,91	0,00	0,91	0,91	0,00	0,91	mixta	0,13	0,13	Patrimonio
CLASE B	al fondo	0,60	0,00	0,60	0,60	0,00	0,60	mixta	0,18	0,18	Patrimonio

El sistema de imputación de la comisión sobre resultados es fondo

## 2.2 Comportamiento

Cuando no exista información disponible las correspondientes celdas aparecerán en blanco

### CLASE A .Divisa EUR

#### Rentabilidad (% sin anualizar)

Acumulado 2025		Anual			
Con último VL estimado	Con último VL definitivo	2024	2023	2022	2020
	-0,70	-9,20	2,77	6,91	5,00

El último VL definitivo es de fecha: 30-06-2025

La periodicidad de cálculo del valor liquidativo es mensual

Recuerde que rentabilidades pasadas no presuponen rentabilidades futuras. Sólo se informa si se ha mantenido una política de inversión homogénea en el período.

Medidas de riesgo (%)	Acumulado 2025	Trimestral				Anual			
		Último trim (0)	Trim-1	Trim-2	Trim-3	2024	2023	2022	2020
<b>Volatilidad(i) de:</b>									
<b>Valor liquidativo</b>						80,70	6,56	3,32	1,68
<b>VaR histórico del valor liquidativo(ii)</b>	4,42	4,42	4,37	4,35	4,36	4,35	0,25	0,23	0,42
<b>LET. TESORO 1 AÑO</b>								0,05	
<b>VaR condicional del valor liquidativo(iii)</b>									

(i) Volatilidad histórica: Indica el riesgo de un valor en un periodo, a mayor volatilidad mayor riesgo. A modo comparativo se ofrece la volatilidad de la Letra del Tesoro a 1 año o (del índice de referencia si existe en folleto). Sólo se informa de la volatilidad para los períodos con política de inversión homogénea.

(ii) VaR histórico del valor liquidativo: Indica lo máximo que se puede perder, con un nivel de confianza del 99%, en el plazo de 1 mes, si se repitiese el comportamiento de la IIC de los últimos 5 años. El dato es a finales del periodo de referencia.

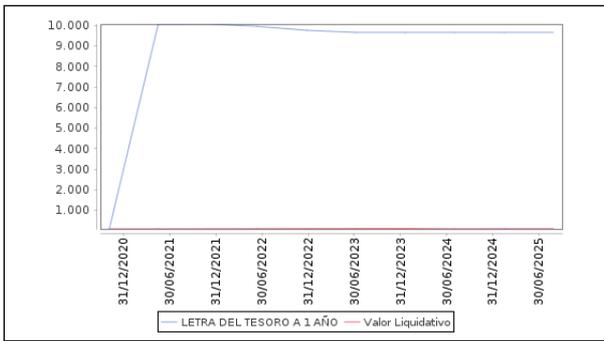
(iii) VaR condicional del valor liquidativo: Indica la pérdida media esperada en el resto de los casos.

Gastos (% s/ patrimonio medio)	Acumulado 2025	Anual			
		2024	2023	2022	2020
<b>Ratio total de gastos (iv)</b>	0,05	0,85	1,97	0,00	0,00

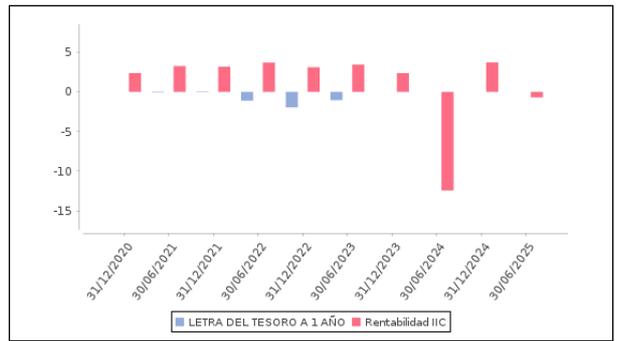
(iv) Incluye los gastos directos soportados en el periodo de referencia: comisión de gestión sobre patrimonio, comisión de depositario, auditoría, servicios bancarios (salvo gastos de financiación), y resto de gastos de gestión corriente, en términos de porcentaje sobre patrimonio medio del periodo. En el caso de fondos/compartimentos que invierten más de un 10% de su patrimonio en otras IIC se incluyen también los gastos soportados indirectamente, derivados de esas inversiones, que incluyen las comisiones de suscripción y de reembolso. Este ratio no incluye la comisión de gestión sobre resultados ni los costes de transacción por la compraventa de valores.

En el caso de inversiones en IIC que no calculan su ratio de gastos, éste se ha estimado para incorporarlo en el ratio de gastos.

### Evolución del valor liquidativo últimos 5 años



### Rentabilidad semestral de los últimos 5 años



## CLASE B .Divisa EUR

### Rentabilidad (% sin anualizar)

Acumulado 2025		Anual			
Con último VL estimado	Con último VL definitivo	2024	2023	2022	2020
	-0,70	-9,06	2,95	7,37	5,45

El último VL definitivo es de fecha: 30-06-2025

La periodicidad de cálculo del valor liquidativo es mensual

Recuerde que rentabilidades pasadas no presuponen rentabilidades futuras. Sólo se informa si se ha mantenido una política de inversión homogénea en el período.

Medidas de riesgo (%)	Acumulado 2025	Trimestral				Anual			
		Último trim (0)	Trim-1	Trim-2	Trim-3	2024	2023	2022	2020
<b>Volatilidad(i) de:</b>									
<b>Valor liquidativo</b>						80,53	6,58	3,36	1,64
<b>VaR histórico del valor liquidativo(ii)</b>	4,39	4,39	4,33	4,31	4,33	4,31	0,22	0,19	0,38
<b>LET. TESORO 1 AÑO</b>								0,05	
<b>VaR condicional del valor liquidativo(iii)</b>									

(i) Volatilidad histórica: Indica el riesgo de un valor en un periodo, a mayor volatilidad mayor riesgo. A modo comparativo se ofrece la volatilidad de la Letra del Tesoro a 1 año o (del índice de referencia si existe en folleto). Sólo se informa de la volatilidad para los períodos con política de inversión homogénea.

(ii) VaR histórico del valor liquidativo: Indica lo máximo que se puede perder, con un nivel de confianza del 99%, en el plazo de 1 mes, si se repitiese el comportamiento de la IIC de los últimos 5 años. El dato es a finales del periodo de referencia.

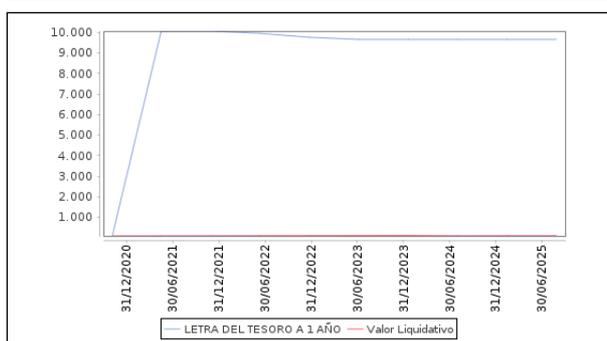
(iii) VaR condicional del valor liquidativo: Indica la pérdida media esperada en el resto de los casos.

Gastos (% s/ patrimonio medio)	Acumulado 2025	Anual			
		2024	2023	2022	2020
<b>Ratio total de gastos (iv)</b>	0,05	0,64	0,63	0,00	0,00

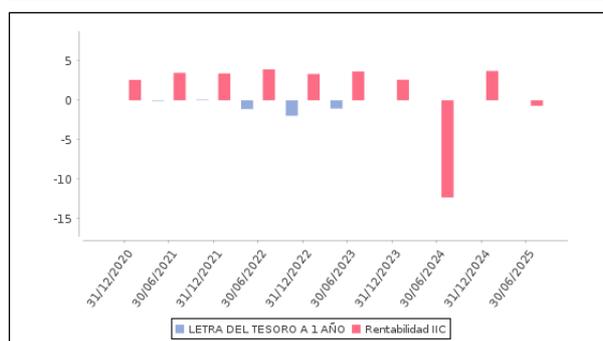
(iv) Incluye los gastos directos soportados en el periodo de referencia: comisión de gestión sobre patrimonio, comisión de depositario, auditoría, servicios bancarios (salvo gastos de financiación), y resto de gastos de gestión corriente, en términos de porcentaje sobre patrimonio medio del periodo. En el caso de fondos/compartimentos que invierten más de un 10% de su patrimonio en otras IIC se incluyen también los gastos soportados indirectamente, derivados de esas inversiones, que incluyen las comisiones de suscripción y de reembolso. Este ratio no incluye la comisión de gestión sobre resultados ni los costes de transacción por la compraventa de valores.

En el caso de inversiones en IIC que no calculan su ratio de gastos, éste se ha estimado para incorporarlo en el ratio de gastos.

### Evolución del valor liquidativo últimos 5 años



### Rentabilidad semestral de los últimos 5 años



## 2.3 Distribución del patrimonio al cierre del período (Importes en miles de EUR)

Distribución del patrimonio	Fin periodo actual		Fin periodo anterior	
	Importe	% sobre patrimonio	Importe	% sobre patrimonio
(+) INVERSIONES FINANCIERAS	231	8,56	2.281	103,97
* Cartera interior	231	8,56	2.281	103,97
* Cartera exterior	0	0,00	0	0,00
* Intereses de la cartera de inversión	0	0,00	0	0,00
* Inversiones dudosas, morosas o en litigio	0	0,00	0	0,00
(+) LIQUIDEZ (TESORERÍA)	1.888	69,98	18	0,82
(+/-) RESTO	579	21,46	-105	-4,79
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>2.698</b>	<b>100,00 %</b>	<b>2.194</b>	<b>100,00 %</b>

Notas:

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

Las inversiones financieras se informan a valor e estimado de realización.

## 2.4 Estado de variación patrimonial

	% sobre patrimonio medio			% variación respecto fin periodo anterior
	Variación del período actual	Variación del período anterior	Variación acumulada anual	
PATRIMONIO FIN PERIODO ANTERIOR (miles de EUR)	2.194	2.116	2.194	
± Suscripciones/ reembolsos (neto)	0,00	0,00	0,00	0,00
- Beneficios brutos distribuidos	0,00	0,00	0,00	0,00
± Rendimientos netos	0,02	3,64	0,02	-145,72
(+) Rendimientos de gestión	0,09	3,78	0,09	-97,46
(-) Gastos repercutidos	-0,07	-0,14	-0,07	-48,26
- Comisión de gestión	0,00	0,00	0,00	0,00
- Gastos de financiación	0,00	0,00	0,00	0,00
- Otros gastos repercutidos	-0,07	-0,14	-0,07	-48,26
(+) Ingresos	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>PATRIMONIO FIN PERIODO ACTUAL (miles de EUR)</b>	<b>2.179</b>	<b>2.194</b>	<b>2.179</b>	

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

### 3. Inversiones financieras

Sin clave

### 4. Hechos relevantes

	SI	NO
a. Suspensión temporal de suscripciones/reembolsos		X
b. Reanudación de suscripciones/reembolsos		X
c. Reembolso de patrimonio significativo		X
d. Endeudamiento superior al 5% del patrimonio		X
e. Sustitución de la sociedad gestora		X
f. Sustitución de la entidad depositaria		X
g. Cambio de control de la sociedad gestora		X
h. Cambio en elementos esenciales del folleto informativo		X
i. Autorización del proceso de fusión		X
j. Otros hechos relevantes	X	

### 5. Anexo explicativo de hechos relevantes

No Aplicable

### 6. Operaciones vinculadas y otras informaciones

	SI	NO
a. Partícipes significativos en el patrimonio del fondo (porcentaje superior al 20%)	X	
b. Modificaciones de escasa relevancia en el Reglamento		X
c. Gestora y el depositario son del mismo grupo (según artículo 4 de la LMV)		X
d. Se han realizado operaciones de adquisición y venta de valores en los que el depositario ha actuado como vendedor o comprador, respectivamente		X
e. Se han adquirido valores o instrumentos financieros emitidos o avalados por alguna entidad del grupo de la gestora o depositario, o alguno de éstos ha actuado de colocador, asegurador, director o asesor o se han prestado valores a entidades vinculadas.		X
f. Se han adquirido valores o instrumentos financieros cuya contrapartida ha sido una entidad del grupo de la gestora o depositario u otra IIC gestionada por la misma gestora u otra gestora del grupo.		X
g. Se han percibido ingresos por entidades del grupo de la gestora que tienen como origen comisiones o gastos satisfechos por la IIC.		X
h. Diferencias superiores al 10% entre valor liquidativo estimado y el definitivo a la misma fecha		X
i. Se ha ejercido el derecho de disposición sobre garantías otorgadas (sólo aplicable a FIL)		X
j. Otras informaciones u operaciones vinculadas		X

	Al final del periodo
k. % endeudamiento medio del periodo	0,00
l. % patrimonio afectado por operaciones estructuradas de terceros en las que la IIC actúe como subyacente.	0,00
m. % patrimonio vinculado a posiciones propias del personal de la sociedad gestora o de los promotores	0,00

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

a.) Existe un Partícipe significativo con un volumen de inversión de 834.046,91 euros que supone el 38,28% sobre el patrimonio de la IIC.

### 8. Información y advertencias a instancia de la CNMV

## 9. Anexo explicativo del informe periódico

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

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

El fondo se encuentra en liquidación a la espera del recobro del préstamo de Greenwich, CT.

b) Decisiones generales de inversión adoptadas.

N/A

c) Índice de referencia.

N/A

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

Durante el primer semestre de 2025, el fondo ha avanzado significativamente en la recuperación del préstamo de Greenwich, CT. A mediados de febrero, tras resolución judicial, nuestro socio estructurador tomó posesión de los tres activos inmobiliarios que garantizaban el préstamo. Desde entonces, se ha trabajado en su venta para recuperar la inversión. En el primer trimestre, el préstamo devengó intereses hasta febrero, lo que permitió una revalorización del fondo. A cierre de marzo:

- Clase A (NY USD): VL de 130,06 (+0,98%).

- Clases A y B (NY EUR): VL de 116,09 y 118,64 (+0,37%).

Durante el segundo trimestre, se ha cerrado la venta de las tres propiedades en una única operación, priorizando el valor temporal del dinero y minimizando el riesgo de ejecución. Esta estrategia ha permitido recuperar el 100 % del principal del préstamo y parte de los intereses. Como resultado, se ha aprobado una devolución de capital equivalente al 89% del patrimonio del fondo:

- Clase USD: devolución del 20% del capital comprometido, con un DPI de 1,2 5x, MOIC de 1,27x y TIR del 6,07%.

- Clase EUR: devolución del 25% del capital comprometido, con un DPI de 1,1 4x, MOIC de 1,17x y TIR del 3,85%.

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

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

### 2. INFORMACION SOBRE LAS INVERSIONES.

a) Inversiones concretas realizadas durante el periodo.

Durante el segundo trimestre el fondo ha recuperado el 100% del principal del préstamo y parte de los intereses de Greenwich, CT

Operativa de préstamo de valores.

N/A

b) Operativa en derivados y adquisición temporal de activos.

N/A

c) Otra información sobre inversiones.

N/A

### 3. EVOLUCION DEL OBJETIVO CONCRETO DE RENTABILIDAD.

N/A

#### 4. RIESGO ASUMIDO POR EL FONDO.

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.

#### 5. EJERCICIO DERECHOS POLITICOS.

N/A

#### 6. INFORMACION Y ADVERTENCIAS CNMV.

No se han recibido advertencias de CNMV.

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

N/A

#### 8. COSTES DERIVADOS DEL SERVICIO DE ANALISIS.

N/A

#### 9. COMPARTIMENTOS DE PROPOSITO ESPECIAL (SIDE POCKETS).

N/A

#### 10. PERSPECTIVAS DE MERCADO Y ACTUACIÓN PREVISIBLE DEL FONDO.

El fondo permanecerá abierto, por motivos fiscales, hasta julio de 2026, y se seguirán efectuando devoluciones puntuales a medida que se recuperen los intereses pendientes. A lo largo del proceso, la adecuada colateralización de los préstamos y la gestión eficaz de garantías por parte de nuestros socios estructuradores han permitido defender el capital invertido y obtener rentabilidades razonables en un contexto desafiante del mercado inmobiliario estadounidense.

#### 11. INFORMACION SOBRE LA POLITICA DE REMUNERACIÓN

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

No aplicable

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

**INFORMACIÓN COMPARTIMENTO**  
EBN INMOBILIARIO USA / NY II USD  
Fecha de registro: 12/04/2019

## 1. Política de inversión y divisa de denominación

<b>Categoría</b>	Tipo de fondo: Fondo de Inversión Libre	Vocación inversora: GLOBAL	Perfil de Riesgo: 6
<b>Descripción general</b>	Política de inversión: Global		
<b>Operativa en instrumentos derivados</b>	Una información más detallada sobre la política de inversión del Compartimento se puede encontrar en su folleto informativo.		
<b>Divisa de denominación</b>	EUR		

## 2. Datos económicos

### 2.1.a) Datos generales

Cuando no exista información disponible las correspondientes celdas aparecerán en blanco

#### Participaciones, partícipes y patrimonio

CLASE	Nº de participaciones a fin periodo	Nº de partícipes a fin periodo	Divisa	Beneficios brutos distribuidos por participación (periodo actual)	Inversión mínima	Distribuye dividendos	Patrimonio (en miles)			
							A final del periodo	Diciembre 2024	Diciembre 2023	Diciembre 2022
CLASE A	1.878	32	USD	0		NO	244	2.112	5.350	9.693
CLASE B	0	0	USD	0		NO	0	0	0	0
CLASE Z	1.904	1	USD	0		NO	272	2.361	4.943	8.146

#### Valor liquidativo (\*)

CLASE	Divisa	Último valor liquidativo estimado		Último valor liquidativo definitivo			Valor liquidativo definitivo		
		Fecha	Importe	Fecha	Importe	Estimación que se realizó	2024	2023	2022
CLASE A	USD			30-06-2025	129,7004		128,7900	139,8012	129,4335
CLASE B	USD			30-06-2025	0,0000		0,0000		
CLASE Z	USD			30-06-2025	143,0729		142,0158	153,3895	138,8345

Nota: En el caso de IIC cuyo valor liquidativo no se determine diariamente, los datos se refieren al último disponible.

(\*)El valor liquidativo y, por tanto, su rentabilidad no recogen el efecto derivado del cargo individual al partícipe de la comisión de gestión sobre resultados:)

#### Comisiones aplicadas en el período, sobre patrimonio medio

CLASE	Sist. Imputac.	Comisión de gestión						Comisión de depositario			
		% efectivamente cobrado						Base de cálculo	% efectivamente cobrado		Base de cálculo
		Periodo			Acumulada				Periodo	Acumulada	
		s/patrimonio	s/resultados	Total	s/patrimonio	s/resultados	Total				
CLASE A	al fondo	1,10	0,00	1,10	1,10	0,00	1,10	mixta	0,15	0,15	Patrimonio
CLASE B	al fondo	0,00		0,00	0,00		0,00	patrimonio	0,00	0,00	Patrimonio
CLASE Z	al fondo	0,00		0,00	0,00		0,00	patrimonio	0,05	0,05	Patrimonio

El sistema de imputación de la comisión sobre resultados es fondo

## 2.2 Comportamiento

Cuando no exista información disponible las correspondientes celdas aparecerán en blanco

### CLASE A .Divisa USD

#### Rentabilidad (% sin anualizar)

Acumulado 2025		Anual			
Con último VL estimado	Con último VL definitivo	2024	2023	2022	2020
	0,71	-7,88	4,02	8,26	7,54

El último VL definitivo es de fecha: 30-06-2025

La periodicidad de cálculo del valor liquidativo es mensual

Recuerde que rentabilidades pasadas no presuponen rentabilidades futuras. Sólo se informa si se ha mantenido una política de inversión homogénea en el período.

Medidas de riesgo (%)	Acumulado 2025	Trimestral				Anual			
		Último trim (0)	Trim-1	Trim-2	Trim-3	2024	2023	2022	2020
<b>Volatilidad(i) de:</b>									
<b>Valor liquidativo</b>						78,45	5,82	1,82	0,84
<b>VaR histórico del valor liquidativo(ii)</b>	4,31	4,31	4,27	4,25	4,26	4,25	0,07	0,13	0,07
<b>LET. TESORO 1 AÑO</b>								0,05	
<b>VaR condicional del valor liquidativo(iii)</b>									

(i) Volatilidad histórica: Indica el riesgo de un valor en un periodo, a mayor volatilidad mayor riesgo. A modo comparativo se ofrece la volatilidad de la Letra del Tesoro a 1 año o (del índice de referencia si existe en folleto). Sólo se informa de la volatilidad para los períodos con política de inversión homogénea.

(ii) VaR histórico del valor liquidativo: Indica lo máximo que se puede perder, con un nivel de confianza del 99%, en el plazo de 1 mes, si se repitiese el comportamiento de la IIC de los últimos 5 años. El dato es a finales del periodo de referencia.

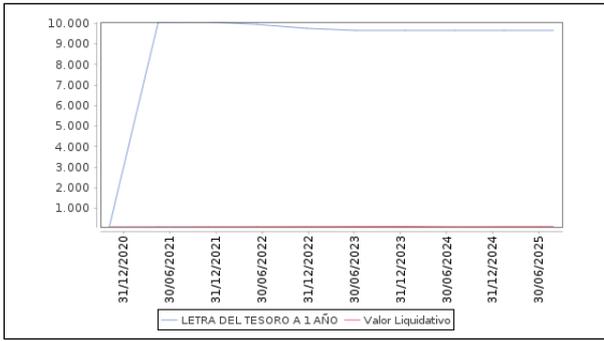
(iii) VaR condicional del valor liquidativo: Indica la pérdida media esperada en el resto de los casos.

Gastos (% s/ patrimonio medio)	Acumulado 2025	Anual			
		2024	2023	2022	2020
<b>Ratio total de gastos (iv)</b>	0,06	0,87	1,69	0,00	0,00

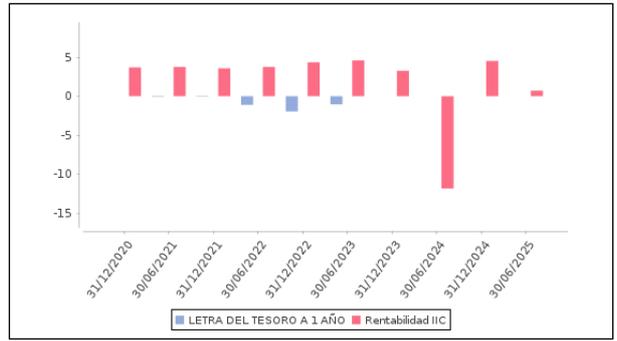
(iv) Incluye los gastos directos soportados en el periodo de referencia: comisión de gestión sobre patrimonio, comisión de depositario, auditoría, servicios bancarios (salvo gastos de financiación), y resto de gastos de gestión corriente, en términos de porcentaje sobre patrimonio medio del periodo. En el caso de fondos/compartimentos que invierten más de un 10% de su patrimonio en otras IIC se incluyen también los gastos soportados indirectamente, derivados de esas inversiones, que incluyen las comisiones de suscripción y de reembolso. Este ratio no incluye la comisión de gestión sobre resultados ni los costes de transacción por la compraventa de valores.

En el caso de inversiones en IIC que no calculan su ratio de gastos, éste se ha estimado para incorporarlo en el ratio de gastos.

### Evolución del valor liquidativo últimos 5 años



### Rentabilidad semestral de los últimos 5 años



## CLASE B .Divisa USD

### Rentabilidad (% sin anualizar)

Acumulado año t actual		Anual			
Con último VL estimado	Con último VL definitivo	Año t-1	Año t-2	Año t-3	Año t-5

El último VL definitivo es de fecha: 30-06-2025

La periodicidad de cálculo del valor liquidativo es mensual

Recuerde que rentabilidades pasadas no presuponen rentabilidades futuras. Sólo se informa si se ha mantenido una política de inversión homogénea en el período.

Medidas de riesgo (%)	Acumulado año t actual	Trimestral			Anual				
		Último trim (0)	Trim-1	Trim-2	Trim-3	Año t-1	Año t-2	Año t-3	Año t-5
Volatilidad(i) de:									
Valor liquidativo									
VaR histórico del valor liquidativo(ii)									
LET. TESORO 1 AÑO									
VaR condicional del valor liquidativo(iii)									

(i) Volatilidad histórica: Indica el riesgo de un valor en un periodo, a mayor volatilidad mayor riesgo. A modo comparativo se ofrece la volatilidad de la Letra del Tesoro a 1 año o (del índice de referencia si existe en folleto). Sólo se informa de la volatilidad para los períodos con política de inversión homogénea.

(ii) VaR histórico del valor liquidativo: Indica lo máximo que se puede perder, con un nivel de confianza del 99%, en el plazo de 1 mes, si se repitiese el comportamiento de la IIC de los últimos 5 años. El dato es a finales del periodo de referencia.

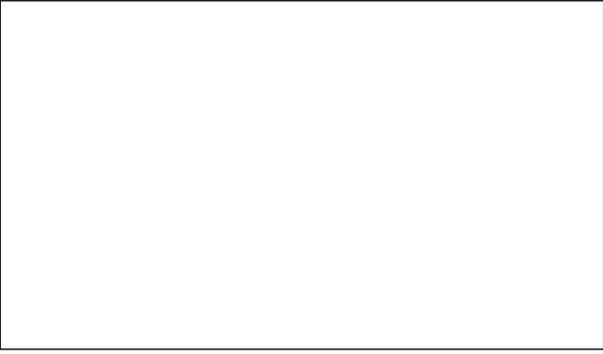
(iii) VaR condicional del valor liquidativo: Indica la pérdida media esperada en el resto de los casos.

Gastos (% s/ patrimonio medio)	Acumulado año t actual	Anual			
		Año t-1	Año t-2	Año t-3	Año t-5
Ratio total de gastos (iv)					

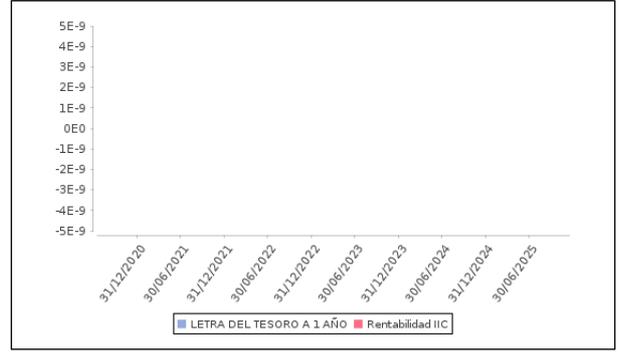
(iv) Incluye los gastos directos soportados en el periodo de referencia: comisión de gestión sobre patrimonio, comisión de depositario, auditoría, servicios bancarios (salvo gastos de financiación), y resto de gastos de gestión corriente, en términos de porcentaje sobre patrimonio medio del periodo. En el caso de fondos/compartimentos que invierten más de un 10% de su patrimonio en otras IIC se incluyen también los gastos soportados indirectamente, derivados de esas inversiones, que incluyen las comisiones de suscripción y de reembolso. Este ratio no incluye la comisión de gestión sobre resultados ni los costes de transacción por la compraventa de valores.

En el caso de inversiones en IIC que no calculan su ratio de gastos, éste se ha estimado para incorporarlo en el ratio de gastos.

### Evolución del valor liquidativo últimos 5 años



### Rentabilidad semestral de los últimos 5 años



## CLASE Z .Divisa USD

### Rentabilidad (% sin anualizar)

Acumulado 2025		Anual			
Con último VL estimado	Con último VL definitivo	2024	2023	2022	2020
	0,74	-7,41	5,00	10,48	9,63

El último VL definitivo es de fecha: 30-06-2025

La periodicidad de cálculo del valor liquidativo es mensual

Recuerde que rentabilidades pasadas no presuponen rentabilidades futuras. Sólo se informa si se ha mantenido una política de inversión homogénea en el período.

Medidas de riesgo (%)	Acumulado 2025	Trimestral				Anual			
		Último trim (0)	Trim-1	Trim-2	Trim-3	2024	2023	2022	2020
Volatilidad(i) de:									
Valor liquidativo						78,62	6,86	2,15	0,95
VaR histórico del valor liquidativo(ii)	4,22	4,22	4,17	4,15	4,15	4,15	0,27	0,40	0,30
LET. TESORO 1 AÑO								0,05	
VaR condicional del valor liquidativo(iii)									

(i) Volatilidad histórica: Indica el riesgo de un valor en un periodo, a mayor volatilidad mayor riesgo. A modo comparativo se ofrece la volatilidad de la Letra del Tesoro a 1 año o (del índice de referencia si existe en folleto). Sólo se informa de la volatilidad para los períodos con política de inversión homogénea.

(ii) VaR histórico del valor liquidativo: Indica lo máximo que se puede perder, con un nivel de confianza del 99%, en el plazo de 1 mes, si se repitiese el comportamiento de la IIC de los últimos 5 años. El dato es a finales del periodo de referencia.

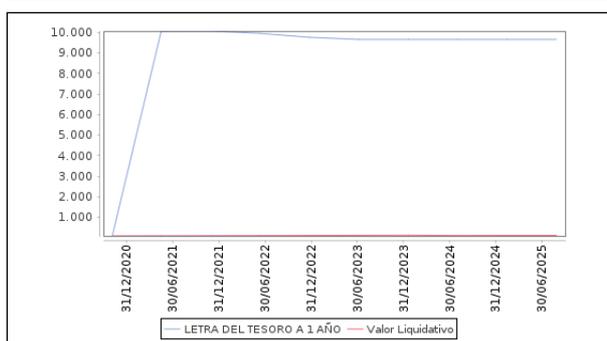
(iii) VaR condicional del valor liquidativo: Indica la pérdida media esperada en el resto de los casos.

Gastos (% s/ patrimonio medio)	Acumulado 2025	Anual			
		2024	2023	2022	2020
Ratio total de gastos (iv)	0,01	0,04	0,02	0,00	0,00

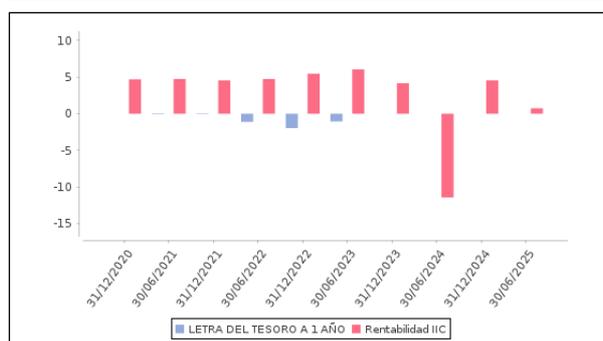
(iv) Incluye los gastos directos soportados en el periodo de referencia: comisión de gestión sobre patrimonio, comisión de depositario, auditoría, servicios bancarios (salvo gastos de financiación), y resto de gastos de gestión corriente, en términos de porcentaje sobre patrimonio medio del periodo. En el caso de fondos/compartimentos que invierten más de un 10% de su patrimonio en otras IIC se incluyen también los gastos soportados indirectamente, derivados de esas inversiones, que incluyen las comisiones de suscripción y de reembolso. Este ratio no incluye la comisión de gestión sobre resultados ni los costes de transacción por la compraventa de valores.

En el caso de inversiones en IIC que no calculan su ratio de gastos, éste se ha estimado para incorporarlo en el ratio de gastos.

### Evolución del valor liquidativo últimos 5 años



### Rentabilidad semestral de los últimos 5 años



## 2.3 Distribución del patrimonio al cierre del período (Importes en miles de EUR)

Distribución del patrimonio	Fin periodo actual		Fin periodo anterior	
	Importe	% sobre patrimonio	Importe	% sobre patrimonio
(+) INVERSIONES FINANCIERAS	0	0,00	4.090	88,32
* Cartera interior	0	0,00	0	0,00
* Cartera exterior	0	0,00	4.090	88,32
* Intereses de la cartera de inversión	0	0,00	0	0,00
* Inversiones dudosas, morosas o en litigio	0	0,00	0	0,00
(+) LIQUIDEZ (TESORERÍA)	659	34,68	544	11,75
(+/-) RESTO	1.241	65,32	-3	-0,06
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>1.900</b>	<b>100,00 %</b>	<b>4.631</b>	<b>100,00 %</b>

Notas:

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

Las inversiones financieras se informan a valor e estimado de realización.

## 2.4 Estado de variación patrimonial

	% sobre patrimonio medio			% variación respecto fin periodo anterior
	Variación del periodo actual	Variación del periodo anterior	Variación acumulada anual	
PATRIMONIO FIN PERIODO ANTERIOR (miles de EUR)	4.473	4.279	4.473	
± Suscripciones/ reembolsos (neto)	0,00	0,00	0,00	0,00
- Beneficios brutos distribuidos	0,00	0,00	0,00	0,00
± Rendimientos netos	-8,67	7,43	-8,67	-34,39
(+) Rendimientos de gestión	1,16	4,20	1,16	-75,77
(-) Gastos repercutidos	-9,83	-3,57	-9,83	141,32
- Comisión de gestión	0,00	0,00	0,00	0,00
- Gastos de financiación	0,00	0,00	0,00	0,00
- Otros gastos repercutidos	-9,83	-3,57	-9,83	141,32
(+) Ingresos	0,00	6,80	0,00	-99,94
<b>PATRIMONIO FIN PERIODO ACTUAL (miles de EUR)</b>	<b>516</b>	<b>4.473</b>	<b>516</b>	

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

### 3. Inversiones financieras

Sin clave

### 4. Hechos relevantes

	SI	NO
a. Suspensión temporal de suscripciones/reembolsos		X
b. Reanudación de suscripciones/reembolsos		X
c. Reembolso de patrimonio significativo		X
d. Endeudamiento superior al 5% del patrimonio	X	
e. Sustitución de la sociedad gestora		X
f. Sustitución de la entidad depositaria		X
g. Cambio de control de la sociedad gestora		X
h. Cambio en elementos esenciales del folleto informativo		X
i. Autorización del proceso de fusión		X
j. Otros hechos relevantes	X	

### 5. Anexo explicativo de hechos relevantes

No Aplicable

### 6. Operaciones vinculadas y otras informaciones

	SI	NO
a. Partícipes significativos en el patrimonio del fondo (porcentaje superior al 20%)	X	
b. Modificaciones de escasa relevancia en el Reglamento		X
c. Gestora y el depositario son del mismo grupo (según artículo 4 de la LMV)		X
d. Se han realizado operaciones de adquisición y venta de valores en los que el depositario ha actuado como vendedor o comprador, respectivamente		X
e. Se han adquirido valores o instrumentos financieros emitidos o avalados por alguna entidad del grupo de la gestora o depositario, o alguno de éstos ha actuado de colocador, asegurador, director o asesor o se han prestado valores a entidades vinculadas.		X
f. Se han adquirido valores o instrumentos financieros cuya contrapartida ha sido una entidad del grupo de la gestora o depositario u otra IIC gestionada por la misma gestora u otra gestora del grupo.		X
g. Se han percibido ingresos por entidades del grupo de la gestora que tienen como origen comisiones o gastos satisfechos por la IIC.		X
h. Diferencias superiores al 10% entre valor liquidativo estimado y el definitivo a la misma fecha		X
i. Se ha ejercido el derecho de disposición sobre garantías otorgadas (sólo aplicable a FIL)		X
j. Otras informaciones u operaciones vinculadas		X

	Al final del periodo
k. % endeudamiento medio del periodo	0,00
l. % patrimonio afectado por operaciones estructuradas de terceros en las que la IIC actúe como subyacente.	0,00
m. % patrimonio vinculado a posiciones propias del personal de la sociedad gestora o de los promotores	0,00

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

a.) Existe un Partícipe significativo con un volumen de inversión de 272.439,08 USD que supone el 52,80% sobre el patrimonio de la IIC.

### 8. Información y advertencias a instancia de la CNMV

## 9. Anexo explicativo del informe periódico

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

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

El fondo se encuentra en liquidación a la espera del recobro del préstamo de Greenwich, CT.

b) Decisiones generales de inversión adoptadas.

N/A

c) Índice de referencia.

N/A

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

Durante el primer semestre de 2025, el fondo ha avanzado significativamente en la recuperación del préstamo de Greenwich, CT. A mediados de febrero, tras resolución judicial, nuestro socio estructurador tomó posesión de los tres activos inmobiliarios que garantizaban el préstamo. Desde entonces, se ha trabajado en su venta para recuperar la inversión. En el primer trimestre, el préstamo devengó intereses hasta febrero, lo que permitió una revalorización del fondo. A cierre de marzo:

- Clase A (NY USD): VL de 130,06 (+0,98%).

- Clases A y B (NY EUR): VL de 116,09 y 118,64 (+0,37%).

Durante el segundo trimestre, se ha cerrado la venta de las tres propiedades en una única operación, priorizando el valor temporal del dinero y minimizando el riesgo de ejecución. Esta estrategia ha permitido recuperar el 100 % del principal del préstamo y parte de los intereses. Como resultado, se ha aprobado una devolución de capital equivalente al 89% del patrimonio del fondo:

- Clase USD: devolución del 20% del capital comprometido, con un DPI de 1,2 5x, MOIC de 1,27x y TIR del 6,07%.

- Clase EUR: devolución del 25% del capital comprometido, con un DPI de 1,1 4x, MOIC de 1,17x y TIR del 3,85%.

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

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

### 2. INFORMACION SOBRE LAS INVERSIONES.

a) Inversiones concretas realizadas durante el periodo.

Durante el segundo trimestre el fondo ha recuperado el 100% del principal del préstamo y parte de los intereses de Greenwich, CT

Operativa de préstamo de valores.

N/A

b) Operativa en derivados y adquisición temporal de activos.

N/A

c) Otra información sobre inversiones.

N/A

### 3. EVOLUCION DEL OBJETIVO CONCRETO DE RENTABILIDAD.

N/A

#### 4. RIESGO ASUMIDO POR EL FONDO.

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.

#### 5. EJERCICIO DERECHOS POLITICOS.

N/A

#### 6. INFORMACION Y ADVERTENCIAS CNMV.

No se han recibido advertencias de CNMV.

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

N/A

#### 8. COSTES DERIVADOS DEL SERVICIO DE ANALISIS.

N/A

#### 9. COMPARTIMENTOS DE PROPOSITO ESPECIAL (SIDE POCKETS).

N/A

#### 10. PERSPECTIVAS DE MERCADO Y ACTUACIÓN PREVISIBLE DEL FONDO.

El fondo permanecerá abierto, por motivos fiscales, hasta julio de 2026, y se seguirán efectuando devoluciones puntuales a medida que se recuperen los intereses pendientes. A lo largo del proceso, la adecuada colateralización de los préstamos y la gestión eficaz de garantías por parte de nuestros socios estructuradores han permitido defender el capital invertido y obtener rentabilidades razonables en un contexto desafiante del mercado inmobiliario estadounidense.

#### 11. INFORMACION SOBRE LA POLITICA DE REMUNERACIÓN

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

No aplicable
--------------

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

--