

**EBN INMOBILIARIO USA, FIL**

Nº Registro CNMV: 71

Informe Trimestral del Tercer Trimestre 2022

**Gestora:** 1) EBN CAPITAL, SGIIC, S.A.    **Depositario:** CACEIS BANK SPAIN S.A.    **Auditor:** KPMG AUDITORES, S.L.**Grupo Gestora:**    **Grupo Depositario:** CREDIT AGRICOLE    **Rating Depositario:** MOODYS A2**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 / 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: Nivel Riesgo 6

**Descripción general**

Política de inversión: El compartimento invertirá la totalidad de sus activos en la Clase Z del compartimento EBN Inmobiliario USA / NY II USD ("Compartimento Subyacente" o "CS").

El CS invertirá prácticamente el 100% de la exposición total en sociedades que revistan la forma jurídica de LLC (Limited Liability Companies) constituidas bajo las leyes de US que principalmente conceden préstamos a promotores para la construcción de proyectos inmobiliarios en el área metropolitana de Nueva York (mínimo 75%) y en otras ciudades importantes de US (máximo 25%).

**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 2021	Diciembre 2020	Diciembre 2019
CLASE A	43.919,33	16	EUR	0,00	150000 EUR	NO	5.224	5.246	5.043	3.580
CLASE B	26.531,87	1	EUR	0,00	3000000 EUR	NO	3.203	3.207	3.064	1.008

## Valor liquidativo (\*)

CLASE	Divisa	Último valor liquidativo estimado		Último valor liquidativo definitivo			Valor liquidativo definitivo		
		Fecha	Importe	Fecha	Importe	Estimación que se realizó	20__	20__	20__
CLASE A	EUR			30-09-2022	118,9534				
CLASE B	EUR			30-09-2022	120,7201				

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

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

## Comisiones aplicadas en el período, sobre patrimonio medio

CLASE	Sist. Imputac.	Comisión de gestión						Base de cálculo	Comisión de depositario		
		% efectivamente cobrado							% efectivamente cobrado		Base de cálculo
		Periodo			Acumulada				Periodo	Acumulada	
		s/patrimonio	s/resultados	Total	s/patrimonio	s/resultados	Total				
CLASE A	al fondo	0,38	0,20	0,58	1,12	0,57	1,69	mixta	0,03	0,07	Patrimonio
CLASE B	al fondo	0,25	0,22	0,47	0,75	0,62	1,37	mixta	0,03	0,07	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 2022		Anual			
Con último VL estimado	Con último VL definitivo	2021	2020	2019	Año t-5
	5,71	6,53	5,00	0,60	

El último VL definitivo es de fecha: 30-09-2022

La periodicidad de cálculo del valor liquidativo es mensual

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

Medidas de riesgo (%)	Acumulado año t actual	Trimestral			Anual				
		Último trim (0)	Trim-1	Trim-2	Trim-3	Año t-1	Año t-2	Año t-3	Año t-5
Volatilidad(i) de:									
Valor liquidativo									
VaR histórico del valor liquidativo(ii)		0,00							
VaR condicional del valor liquidativo(iii)									

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

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

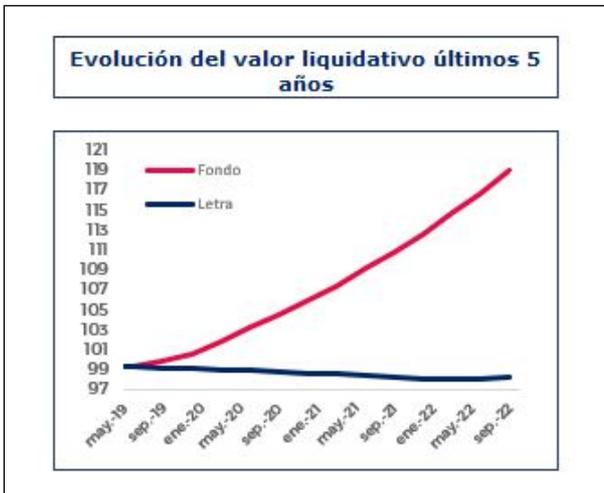
(iii) VaR condicional del valor liquidativo: Indica la pérdida media esperada en el resto de los casos.

Gastos (% s/ patrimonio medio)	Acumulado 2022	Anual			
		2021	2020	2019	Año t-5
Ratio total de gastos (iv)	1,20	1,60	1,73	1,73	

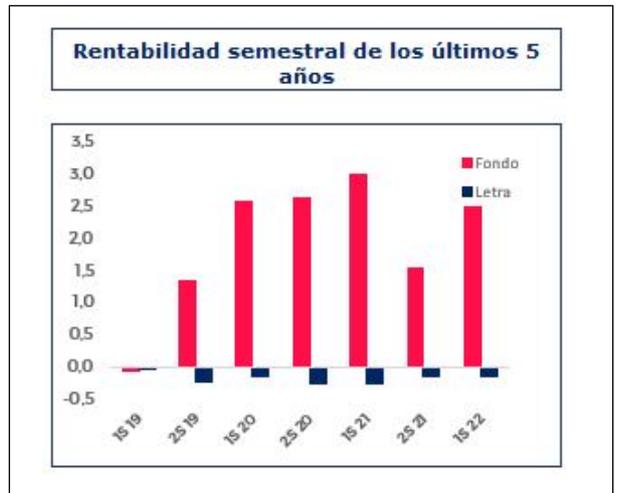
(iv) Incluye los gastos directos soportados en el periodo de referencia: comisión de gestión sobre patrimonio, comisión de depositario, auditoría, servicios bancarios (salvo gastos de financiación), y resto de gastos de gestión corriente, en términos de porcentaje sobre patrimonio medio del periodo. 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 trimestral de los últimos 3 años**



## CLASE B .Divisa EUR

### Rentabilidad (% sin anualizar)

Acumulado 2022		Anual			
Con último VL estimado	Con último VL definitivo	2021	2020	2019	Año t-5
	6,05	6,99	5,45	0,90	

El último VL definitivo es de fecha: 30-09-2022

La periodicidad de cálculo del valor liquidativo es mensual

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

Medidas de riesgo (%)	Acumulado año t actual	Trimestral			Anual				
		Último trim (0)	Trim-1	Trim-2	Trim-3	Año t-1	Año t-2	Año t-3	Año t-5
Volatilidad(i) de:									
Valor liquidativo									
VaR histórico del valor liquidativo(ii)		0,00							
VaR condicional del valor liquidativo(iii)									

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

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

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

Gastos (% s/ patrimonio medio)	Acumulado 2022	Anual			
		2021	2020	2019	Año t-5
Ratio total de gastos (iv)	0,82	1,10	1,23	1,23	

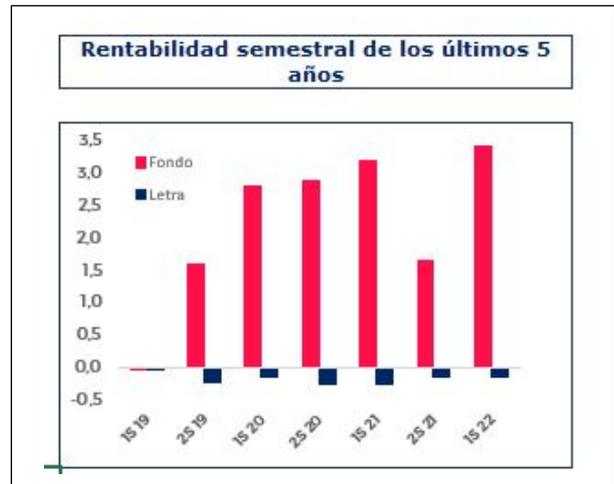
(iv) Incluye los gastos directos soportados en el periodo de referencia: comisión de gestión sobre patrimonio, comisión de depositario, auditoría, servicios bancarios (salvo gastos de financiación), y resto de gastos de gestión corriente, en términos de porcentaje sobre patrimonio medio del periodo. 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 trimestral de los últimos 3 años



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

Distribución del patrimonio	Fin período actual		Fin período anterior	
	Importe	% sobre patrimonio	Importe	% sobre patrimonio
(+) INVERSIONES FINANCIERAS	8.378	99,42	7.524	86,79
* Cartera interior	8.378	99,42	7.524	86,79
* 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)	39	0,46	1.293	14,92
(+/-) RESTO	11	0,13	-148	-1,71
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>8.427</b>	<b>100,00 %</b>	<b>8.669</b>	<b>100,00 %</b>

Notas:

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

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

### 2.4 Estado de variación patrimonial

	% sobre patrimonio medio			% variación respecto fin período anterior
	Variación del período actual	Variación del período anterior	Variación acumulada anual	
PATRIMONIO FIN PERIODO ANTERIOR (miles de EUR)	8.669	8.515	8.453	
± Suscripciones/ reembolsos (neto)	-4,83	0,00	-5,98	0,00
- Beneficios brutos distribuidos	0,00	0,00	0,00	0,00
± Rendimientos netos	3,18	2,93	9,20	6,96
(+) Rendimientos de gestión	2,58	2,36	7,39	7,74
(-) Gastos repercutidos	0,60	0,57	1,76	3,74
- Comisión de gestión	0,54	0,51	1,57	4,75
- Gastos de financiación	0,00	0,00	0,00	0,00
- Otros gastos repercutidos	0,06	0,06	0,19	-4,10
(+) Ingresos	0,00	0,00	0,05	0,00
<b>PATRIMONIO FIN PERIODO ACTUAL (miles de EUR)</b>	<b>8.427</b>	<b>8.669</b>	<b>8.427</b>	

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

### 3. Inversiones financieras

Sin clave

### 4. Hechos relevantes

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

### 5. Anexo explicativo de hechos relevantes

No se han producido Hechos Relevantes durante el periodo.

### 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	41,82

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

Existe un partícipe significativo que posee el 38% del patrimonio del fondo.

La IIC ha realizado operaciones siendo contraparte una entidad del grupo siendo la posición en miles de EUROS de 8.211 EUR a fin del trimestre.

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

SIN ADVERTENCIAS.

## 9. Anexo explicativo del informe periódico

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

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

En cuanto a la evolución del mercado inmobiliario, podemos concluir que se están consolidando las tendencias vistas en el segundo trimestre del año, aceleradas por una FED más agresiva de lo previsto hace unos meses, con el mercado descontando un tipo de intervención a comienzos de 2023 cercano al 4,5%, unos 100 puntos básicos por encima de lo previsto antes del verano. Como es lógico, esto ha provocado un endurecimiento de las condiciones crediticias, tanto de particulares como de promotores. En concreto:

Para los particulares, tal y como comentábamos en el informe trimestral anterior, el coste de financiación hipotecaria se ha disparado un 70% en lo que va de año, con el consiguiente impacto muy negativo en la capacidad de endeudamiento del ciudadano americano, disminuyendo su capacidad de compra de vivienda y provocando un claro efecto sustitución hacia el alquiler de vivienda. Así, el ratio coste de compra/coste de alquiler (CTO/CTR, cost to own/cost to rent en inglés), que suele estar en equilibrio o marginalmente por encima de 1, se ha disparado a niveles de 1,44, lo que explica que los precios del alquiler hayan seguido subiendo de forma generalizada pese a que el mercado de compraventa esté experimentando una importante contracción. Mientras las hipotecas no se abaraten, algo poco probable en los próximos 12/18 meses, dicho ratio CTO/CTR puede ajustar con caídas del precio de la vivienda y/o subidas adicionales de los alquileres. Esta tendencia ya se empieza a ver claramente, aunque la escasez de oferta residencial debería ayudar a que la caída de precios sea paulatina y no brusca, salvo en algunas regiones/segmentos particularmente recalentados.

Para los promotores, el endurecimiento de las condiciones crediticias está siendo generalizado. Con menor liquidez en los mercados de MBS/CLOs y las agencias estatales y bancos subiendo tipos y bajando apalancamiento, el volumen de préstamos disminuye y su coste sube. Por ejemplo, un préstamo constructor típico para un proyecto multifamily ha pasado en lo que va de año del 5% al 9% en coste, al tiempo que el apalancamiento habrá bajado un 10/15% de LTV. La conclusión es evidente: menos proyectos nuevos viables y necesidad de aportar recursos propios nuevos de cara a las refinanciaciones de préstamos existentes. Con las dificultades vienen las oportunidades y nuestro tercer fondo inmobiliario USA, que estamos lanzando y del que hablaremos más abajo, se beneficiará de ello con un menor riesgo crediticio e incluso posibles mayores retornos que este segundo fondo, ya en fase de desinversión.

#### 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.

A cierre del tercer trimestre del 2022 el valor liquidativo de la clase A del compartimento NY USD, el fondo máster que compra las participaciones en los préstamos inmobiliarios, es de 126,67, lo que representa una ganancia trimestral del 2,12%, acumulando una revalorización en el año del 5,95%. Por otro lado, los valores liquidativos de las clases A y B del compartimento NY EUR, el fondo feeder que invierte en el compartimento NY USD y cubre el riesgo de tipo de cambio EUR/USD del principal invertido, son 118,95 y 120,72, lo que supone una ganancia trimestral del 1,95% y 2,06% para una revalorización en el año del 5,71% y 6,05% respectivamente.

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

El número de partícipes del fondo se ha mantenido constante durante el 3º trimestre de 2022.

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

### 2. INFORMACION SOBRE LAS INVERSIONES.

a) Inversiones concretas realizadas durante el periodo.

En este trimestre ha vencido el remanente del préstamo en la calle Imlay de Brooklyn, NY. Con el dinero proveniente de dicho vencimiento vamos a realizar una nueva devolución de principal en el compartimento USD, equivalente a un 5% del capital inicialmente comprometido. Sumando la devolución del 10% realizada en julio, acumulamos un 15% del capital invertido ya devuelto en el primer trimestre de los dos años previstos para la desinversión de la cartera de préstamos. En esta ocasión, el compartimento EUR no devuelve principal, pues se ha usado la caja para la liquidación de las garantías de la estrategia de cobertura del riesgo de tipo cambio. Evidentemente, la ganancia acumulada por tipo de cambio se monetizará a medida que vayan venciendo los distintos préstamos de la cartera.

b) Operativa de préstamo de valores.

N/A

c) Operativa en derivados y adquisición temporal de activos.

N/A

d) Otra información sobre inversiones.

N/A

3. EVOLUCION DEL OBJETIVO CONCRETO DE RENTABILIDAD.

N/A

4. RIESGO ASUMIDO POR EL FONDO.

N/A

5. EJERCICIO DERECHOS POLITICOS.

N/A

6. INFORMACION Y ADVERTENCIAS CNMV.

No se 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).

NA

10. PERSPECTIVAS DE MERCADO Y ACTUACION PREVISIBLE DEL FONDO.

De cara al último trimestre del año 2022, el 2023 y primera mitad de 2024, que es lo que resta del período de desinversión de este fondo, en principio, no esperamos cancelaciones anticipadas de nuestros actuales préstamos. Hay dos períodos en donde se concentran los vencimientos pendientes y, en consecuencia, las previsible devoluciones de capital. El primero son los seis meses que comprenden el segundo y tercer trimestre del 2023, donde deberíamos estar en condiciones de devolver otro 50% del capital inicialmente comprometido en el compartimento USD. El último 35% del capital de dicho compartimento se debería abonar entre abril y mayo de 2024. En cuanto al compartimento EUR, que hasta la fecha sólo ha devuelto un 5% del capital, acelerará las devoluciones durante 2023 y debería ponerse a la par de las devoluciones del compartimento USD a finales de 2023.

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

Con ello en mente, estamos en proceso de registro en CNMV del tercer fondo de la estrategia EBN Inmobiliario USA, FIL, que ofrecerá, en sus dos versiones en USD y EUR cubierto, una atractiva generación de rentas y una sólida colateralización del principal invertido, dando lugar a un excelente binomio rentabilidad/riesgo. Con un objetivo de AUM de al menos USD100 millones, el primer cierre del fondo tendrá lugar cuando alcance los USD25 millones de compromisos de inversión y constará de sucesivos cierres trimestrales desde el 31 de diciembre de este año hasta el 31 de diciembre de 2023, momento de su último y definitivo cierre a nuevas suscripciones. Esperamos su aprobación por la CNMV en las próximas semanas, momento en el cual nos pondremos en contacto para su comercialización.

## 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

##### Categoría

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

##### Descripción general

Política de inversión: Se invertirá prácticamente el 100% de la exposición total en sociedades que revistan la forma jurídica de LLC (Limited Liability Companies) constituidas bajo las leyes de US que principalmente conceden préstamos a promotores para la construcción de proyectos inmobiliarios en el área metropolitana de Nueva York (mínimo 75%) y en otras ciudades importantes de US (máximo 25).

##### 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 2021	Diciembre 2020	Diciembre 2019
CLASE A	78.147,31	32	USD	0,00	150000 USD	NO	9.899	11.540	11.771	7.683
CLASE B	0,00	0	USD	0,00		NO	0	0		
CLASE Z	61.065,42	1	USD	0,00	150000 USD	NO	8.252	9.381	9.365	4.697

**Valor liquidativo (\*)**

CLASE	Divisa	Último valor liquidativo estimado		Último valor liquidativo definitivo			Valor liquidativo definitivo		
		Fecha	Importe	Fecha	Importe	Estimación que se realizó	20__	20__	20__
CLASE A	USD			30-09-2022	126,6699				
CLASE B	USD			30-09-2022	0,0000				
CLASE Z	USD			30-09-2022	135,1368				

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	0,38	0,14	0,52	1,12	0,32	1,44	mixta	0,03	0,07	Patrimonio
CLASE B		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	patrimonio	0,00	0,00	Patrimonio
CLASE Z		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	patrimonio	0,01	0,02	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 2022		Anual			
Con último VL estimado	Con último VL definitivo	2021	2020	2019	Año t-5
	5,95	7,45	7,54	3,47	

El último VL definitivo es de fecha: 30-09-2022

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 (%)	Acumulad o año t actual	Trimestral				Anual			
		Último trim (0)	Trim-1	Trim-2	Trim-3	Año t-1	Año t-2	Año t-3	Año t-5
<b>Volatilidad(i) de:</b>									
<b>Valor liquidativo</b>									
<b>VaR histórico del valor liquidativo(ii)</b>		0,00							
<b>VaR condicional del valor liquidativo(iii)</b>									

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

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

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

Gastos (% s/ patrimonio medio)	Acumulado 2022	Anual			
		2021	2020	2019	Año t-5
<b>Ratio total de gastos (iv)</b>	1,20	1,60	1,65	1,65	

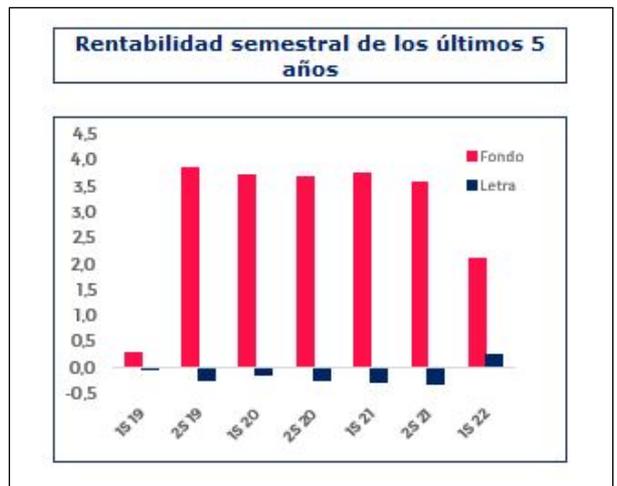
(iv) Incluye los gastos directos soportados en el periodo de referencia: comisión de gestión sobre patrimonio, comisión de depositario, auditoría, servicios bancarios (salvo gastos de financiación), y resto de gastos de gestión corriente, en términos de porcentaje sobre patrimonio medio del periodo.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

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

**Evolución del valor liquidativo últimos 5 años**



**Rentabilidad trimestral de los últimos 3 años**



## CLASE B .Divisa USD

### Rentabilidad (% sin anualizar)

Acumulado 2022		Anual			
Con último VL estimado	Con último VL definitivo	2021	Año t-2	Año t-3	Año t-5
	0,00	0,00			

El último VL definitivo es de fecha: 30-09-2022

La periodicidad de cálculo del valor liquidativo es mensual

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

Medidas de riesgo (%)	Acumulado año t actual	Trimestral				Anual			
		Último trim (0)	Trim-1	Trim-2	Trim-3	Año t-1	Año t-2	Año t-3	Año t-5
Volatilidad(i) de:									
Valor liquidativo									
VaR histórico del valor liquidativo(ii)		0,00							
VaR condicional del valor liquidativo(iii)									

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

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

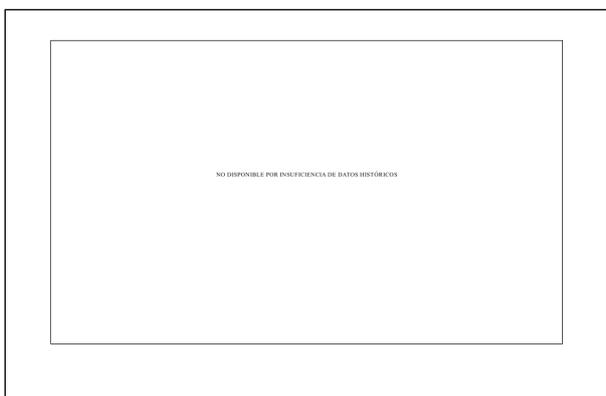
(iii) VaR condicional del valor liquidativo: Indica la pérdida media esperada en el resto de los casos.

Gastos (% s/ patrimonio medio)	Acumulado 2022	Anual			
		2021	Año t-2	Año t-3	Año t-5
Ratio total de gastos (iv)	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 trimestral de los últimos 3 años**



## CLASE Z .Divisa USD

### Rentabilidad (% sin anualizar)

Acumulado 2022		Anual			
Con último VL estimado	Con último VL definitivo	2021	2020	2019	Año t-5
	7,54	9,53	9,63	4,65	

El último VL definitivo es de fecha: 30-09-2022

La periodicidad de cálculo del valor liquidativo es mensual

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

Medidas de riesgo (%)	Acumulado año t actual	Trimestral				Anual			
		Último trim (0)	Trim-1	Trim-2	Trim-3	Año t-1	Año t-2	Año t-3	Año t-5
Volatilidad(i) de:									
Valor liquidativo									
VaR histórico del valor liquidativo(ii)		0,00							
VaR condicional del valor liquidativo(iii)									

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

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

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

Gastos (% s/ patrimonio medio)	Acumulado 2022	Anual			
		2021	2020	2019	Año t-5
Ratio total de gastos (iv)	0,02	0,03	0,07	0,07	

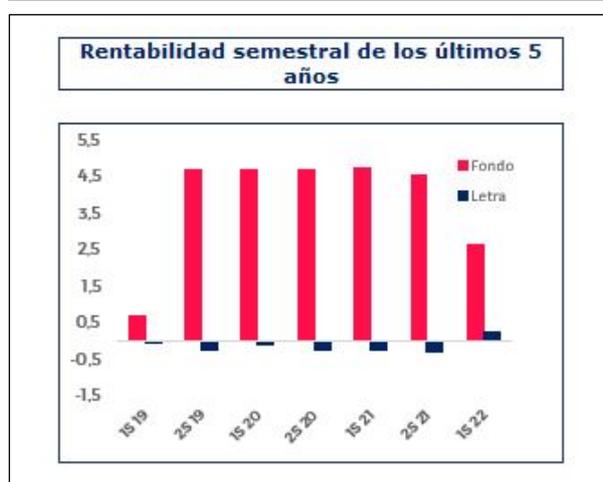
(iv) Incluye los gastos directos soportados en el periodo de referencia: comisión de gestión sobre patrimonio, comisión de depositario, auditoría, servicios bancarios (salvo gastos de financiación), y resto de gastos de gestión corriente, en términos de porcentaje sobre patrimonio medio del periodo. 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 trimestral de los últimos 3 años



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

Distribución del patrimonio	Fin período actual		Fin período anterior	
	Importe	% sobre patrimonio	Importe	% sobre patrimonio
(+) INVERSIONES FINANCIERAS	17.734	97,70	18.870	100,74
* Cartera interior	0	0,00	0	0,00
* Cartera exterior	17.734	97,70	18.870	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)	537	2,96	17	0,09
(+/-) RESTO	-120	-0,66	-156	-0,83
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>18.151</b>	<b>100,00 %</b>	<b>18.731</b>	<b>100,00 %</b>

Notas:

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

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

### 2.4 Estado de variación patrimonial

	% sobre patrimonio medio			% variación respecto fin período anterior
	Variación del período actual	Variación del período anterior	Variación acumulada anual	
PATRIMONIO FIN PERIODO ANTERIOR (miles de EUR)	18.731	21.392	20.921	
± Suscripciones/ reembolsos (neto)	-5,41	-14,23	-18,94	0,00
- Beneficios brutos distribuidos	0,00	0,00	0,00	0,00
± Rendimientos netos	9,75	11,20	24,99	-23,58
(+/-) Rendimientos de gestión	0,38	0,01	-0,43	3.804,69
(-) Gastos repercutidos	0,49	2,04	2,75	-79,13
- Comisión de gestión	0,28	0,24	0,74	0,10
- Gastos de financiación	0,00	0,00	0,00	0,00
- Otros gastos repercutidos	0,21	1,80	2,01	-89,82
(+/-) Ingresos	8,88	9,15	22,67	-14,74
<b>PATRIMONIO FIN PERIODO ACTUAL (miles de EUR)</b>	<b>18.151</b>	<b>18.731</b>	<b>18.151</b>	

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

### 3. Inversiones financieras

Sin clave

### 4. Hechos relevantes

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

### 5. Anexo explicativo de hechos relevantes

No se han producido Hechos Relevantes durante el periodo.

### 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	49,47

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

Existe un partícipe significativo que posee el 45.46% del patrimonio del fondo

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

SIN ADVERTENCIAS.

## 9. Anexo explicativo del informe periódico

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

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

En cuanto a la evolución del mercado inmobiliario, podemos concluir que se están consolidando las tendencias vistas en el segundo trimestre del año, aceleradas por una FED más agresiva de lo previsto hace unos meses, con el mercado descontando un tipo de intervención a comienzos de 2023 cercano al 4,5%, unos 100 puntos básicos por encima de lo previsto antes del verano. Como es lógico, esto ha provocado un endurecimiento de las condiciones crediticias, tanto de particulares como de promotores. En concreto:

Para los particulares, tal y como comentábamos en el informe trimestral anterior, el coste de financiación hipotecaria se ha disparado un 70% en lo que va de año, con el consiguiente impacto muy negativo en la capacidad de endeudamiento del ciudadano americano, disminuyendo su capacidad de compra de vivienda y provocando un claro efecto sustitución hacia el alquiler de vivienda. Así, el ratio coste de compra/coste de alquiler (CTO/CTR, cost to own/cost to rent en inglés), que suele estar en equilibrio o marginalmente por encima de 1, se ha disparado a niveles de 1,44, lo que explica que los precios del alquiler hayan seguido subiendo de forma generalizada pese a que el mercado de compraventa esté experimentando una importante contracción. Mientras las hipotecas no se abaraten, algo poco probable en los próximos 12/18 meses, dicho ratio CTO/CTR puede ajustar con caídas del precio de la vivienda y/o subidas adicionales de los alquileres. Esta tendencia ya se empieza a ver claramente, aunque la escasez de oferta residencial debería ayudar a que la caída de precios sea paulatina y no brusca, salvo en algunas regiones/segmentos particularmente recalentados.

Para los promotores, el endurecimiento de las condiciones crediticias está siendo generalizado. Con menor liquidez en los mercados de MBS/CLOs y las agencias estatales y bancos subiendo tipos y bajando apalancamiento, el volumen de préstamos disminuye y su coste sube. Por ejemplo, un préstamo constructor típico para un proyecto multifamily ha pasado en lo que va de año del 5% al 9% en coste, al tiempo que el apalancamiento habrá bajado un 10/15% de LTV. La conclusión es evidente: menos proyectos nuevos viables y necesidad de aportar recursos propios nuevos de cara a las refinanciaciones de préstamos existentes. Con las dificultades vienen las oportunidades y nuestro tercer fondo inmobiliario USA, que estamos lanzando y del que hablaremos más abajo, se beneficiará de ello con un menor riesgo crediticio e incluso posibles mayores retornos que este segundo fondo, ya en fase de desinversión.

#### 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.

A cierre del tercer trimestre del 2022 el valor liquidativo de la clase A del compartimento NY USD, el fondo máster que compra las participaciones en los préstamos inmobiliarios, es de 126,67, lo que representa una ganancia trimestral del 2,12%, acumulando una revalorización en el año del 5,95%. Por otro lado, los valores liquidativos de las clases A y B del compartimento NY EUR, el fondo feeder que invierte en el compartimento NY USD y cubre el riesgo de tipo de cambio EUR/USD del principal invertido, son 118,95 y 120,72, lo que supone una ganancia trimestral del 1,95% y 2,06% para una revalorización en el año del 5,71% y 6,05% respectivamente.

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

El número de participes del fondo se ha mantenido constante durante el 3º trimestre de 2022.

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

### 2. INFORMACION SOBRE LAS INVERSIONES.

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

En este trimestre ha vencido el remanente del préstamo en la calle Imlay de Brooklyn, NY. Con el dinero proveniente de dicho vencimiento vamos a realizar una nueva devolución de principal en el compartimento USD, equivalente a un 5% del capital inicialmente comprometido. Sumando la devolución del 10% realizada en julio, acumulamos un 15% del capital invertido ya devuelto en el primer trimestre de los dos años previstos para la desinversión de la cartera de préstamos. En esta ocasión, el compartimento EUR no devuelve principal, pues se ha usado la caja para la liquidación de las garantías

de la estrategia de cobertura del riesgo de tipo cambio. Evidentemente, la ganancia acumulada por tipo de cambio se monetizará a medida que vayan venciendo los distintos préstamos de la cartera.

b) Operativa de préstamo de valores.

N/A

c) Operativa en derivados y adquisición temporal de activos.

N/A

d) Otra información sobre inversiones.

N/A

3. EVOLUCION DEL OBJETIVO CONCRETO DE RENTABILIDAD.

N/A

4. RIESGO ASUMIDO POR EL FONDO.

N/A

5. EJERCICIO DERECHOS POLITICOS.

N/A

6. INFORMACION Y ADVERTENCIAS CNMV.

No se 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).

NA

10. PERSPECTIVAS DE MERCADO Y ACTUACION PREVISIBLE DEL FONDO.

De cara al último trimestre del año 2022, el 2023 y primera mitad de 2024, que es lo que resta del período de desinversión de este fondo, en principio, no esperamos cancelaciones anticipadas de nuestros actuales préstamos. Hay dos períodos en donde se concentran los vencimientos pendientes y, en consecuencia, las previsibles devoluciones de capital. El primero son los seis meses que comprenden el segundo y tercer trimestre del 2023, donde deberíamos estar en condiciones de devolver otro 50% del capital inicialmente comprometido en el compartimento USD. El último 35% del capital de dicho compartimento se debería abonar entre abril y mayo de 2024. En cuanto al compartimento EUR, que hasta la fecha sólo ha devuelto un 5% del capital, acelerará las devoluciones durante 2023 y debería ponerse a la par de las devoluciones del compartimento USD a finales de 2023.

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

Con ello en mente, estamos en proceso de registro en CNMV del tercer fondo de la estrategia EBN Inmobiliario USA, FIL, que ofrecerá, en sus dos versiones en USD y EUR cubierto, una atractiva generación de rentas y una sólida colateralización del principal invertido, dando lugar a un excelente binomio rentabilidad/riesgo. Con un objetivo de AUM de al menos USD100 millones, el primer cierre del fondo tendrá lugar cuando alcance los USD25 millones de compromisos de inversión y constará de sucesivos cierres trimestrales desde el 31 de diciembre de este año hasta el 31 de diciembre de 2023, momento de su último y definitivo cierre a nuevas suscripciones. Esperamos su aprobación por la CNMV en las próximas semanas, momento en el cual nos pondremos en contacto para su comercialización.

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)**

--