

EBN INMOBILIARIO USA, FIL

Nº Registro CNMV: 71

Informe Semestral del Segundo Semestre 2023

Gestora: EBN CAPITAL, SGIIC, S.A. **Depositario:** CACEIS BANK SPAIN S.A. **Auditor:** KPMG AUDITORES, S.L.**Grupo Gestora:** EBN BANCO DE NEGOCIOS, S.A. **Grupo Depositario:** CREDIT AGRICOLE **Rating**
Depositario: 01**Fondo por compartimentos:** SIEl presente informe, junto con los últimos informes periódicos, se encuentran disponibles por medios telemáticos en www.ebncapital.com.

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

Dirección

Paseo de Recoletos, 29

Correo Electrónicoparticipes@ebncapital.comAsimismo 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).**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: Fondo de Inversión Libre

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, participes y patrimonio

| CLASE | Nº de participaciones a fin | Nº de participes a fin | Divisa | Beneficios brutos distribuidos por participación | Inversión mínima | Distribuye dividendos | Patrimonio (en miles) | | | |
|-------|-----------------------------|------------------------|--------|--|------------------|-----------------------|-----------------------|-----------|-----------|-----------|
| | | | | | | | A final del | Diciembre | Diciembre | Diciembre |
| | | | | | | | | | | |

| CLASE | Nº de participaciones a fin periodo | Nº de partícipes a fin periodo | Divisa | Beneficios brutos distribuidos por participación (periodo actual) | Inversión mínima | Distribuye dividendos | Patrimonio (en miles) | | | |
|---------|-------------------------------------|--------------------------------|--------|---|------------------|-----------------------|-----------------------|----------------|----------------|----------------|
| | | | | | | | A final del periodo | Diciembre 2022 | Diciembre 20__ | Diciembre 20__ |
| CLASE A | 5.342 | 8 | EUR | 0 | | NO | 544 | 0 | | |
| CLASE B | 4.451 | 1 | EUR | 0 | | NO | 454 | 0 | | |
| CLASE C | 29.704 | 1 | EUR | 0 | | NO | 3.037 | 0 | | |
| CLASE D | 0 | 0 | EUR | 0 | | NO | 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 | 2022 | 20__ | 20__ |
| CLASE A | EUR | | | 29-12-2023 | 101,8585 | | 0,0000 | | |
| CLASE B | EUR | | | 29-12-2023 | 102,0491 | | 0,0000 | | |
| CLASE C | EUR | | | 29-12-2023 | 102,2401 | | 0,0000 | | |
| CLASE D | EUR | | | 19-05-2023 | 100,0000 | | 0,0000 | | |

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 | 0,76 | 0,00 | 0,76 | 2,20 | 0,00 | 2,20 | mixta | 0,05 | 0,18 | Patrimonio |
| CLASE B | al fondo | 0,63 | 0,00 | 0,63 | 0,77 | 0,00 | 0,77 | mixta | 0,05 | 0,06 | Patrimonio |
| CLASE C | al fondo | 0,50 | 0,00 | 0,50 | 0,61 | 0,00 | 0,61 | mixta | 0,05 | 0,06 | 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 2023 | | Anual | | | |
|------------------------|--------------------------|---------|---------|---------|---------|
| Con último VL estimado | Con último VL definitivo | Año t-1 | Año t-2 | Año t-3 | Año t-5 |
| | 1,86 | | | | |

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 | | 0,64 | 1,14 | 4,12 | | | | | |
| VaR histórico del valor liquidativo(ii) | | | | | | | | | |
| LET. TESORO 1 AÑO | | | | 0,34 | | | | | |
| 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.

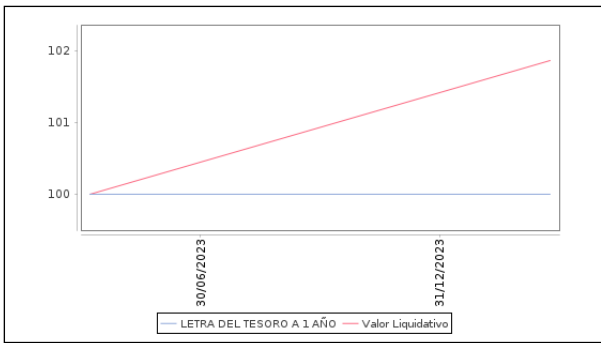
(iii) VaR condicional del valor liquidativo: Indica la pérdida media esperada en el resto de los casos.

| Gastos (% s/ patrimonio medio) | Acumulado 2023 | Anual | | | |
|-----------------------------------|----------------|---------|---------|---------|---------|
| | | Año t-1 | Año t-2 | Año t-3 | Año t-5 |
| Ratio total de gastos (iv) | 2,38 | | | | |

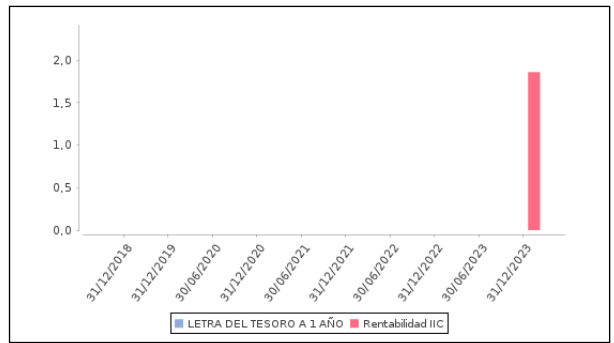
(iv) Incluye los gastos directos soportados en el periodo de referencia: comisión de gestión sobre patrimonio, comisión de depositario, auditoría, servicios bancarios (salvo gastos de financiación), y resto de gastos de gestión corriente, en términos de porcentaje sobre patrimonio medio del periodo. 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 2023 | | Anual | | | |
|------------------------|--------------------------|---------|---------|---------|---------|
| Con último VL estimado | Con último VL definitivo | Año t-1 | Año t-2 | Año t-3 | Año t-5 |
| | 2,05 | | | | |

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 | | 0,63 | 1,14 | 4,12 | | | | | |
| VaR histórico del valor liquidativo(ii) | | | | | | | | | |
| LET. TESORO 1 AÑO | | | | 0,34 | | | | | |
| 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.

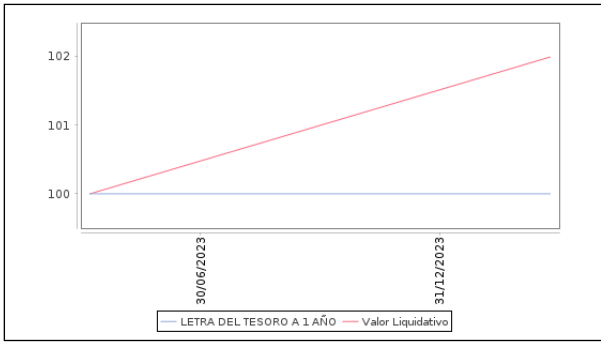
(iii) VaR condicional del valor liquidativo: Indica la pérdida media esperada en el resto de los casos.

| Gastos (% s/ patrimonio medio) | Acumulado 2023 | Anual | | | |
|--------------------------------|----------------|---------|---------|---------|---------|
| | | Año t-1 | Año t-2 | Año t-3 | Año t-5 |
| Ratio total de gastos (iv) | 0,83 | | | | |

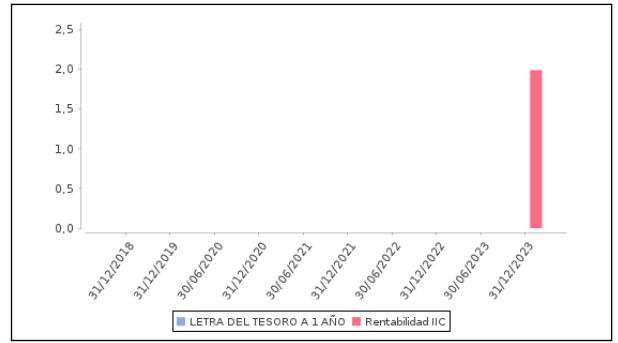
(iv) Incluye los gastos directos soportados en el periodo de referencia: comisión de gestión sobre patrimonio, comisión de depositario, auditoría, servicios bancarios (salvo gastos de financiación), y resto de gastos de gestión corriente, en términos de porcentaje sobre patrimonio medio del periodo. 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 2023 | | Anual | | | |
|------------------------|--------------------------|---------|---------|---------|---------|
| Con último VL estimado | Con último VL definitivo | Año t-1 | Año t-2 | Año t-3 | Año t-5 |
| | 2,24 | | | | |

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 | | 0,64 | 1,14 | 4,12 | | | | | |
| VaR histórico del valor liquidativo(ii) | | | | | | | | | |
| LET. TESORO 1 AÑO | | | | 0,34 | | | | | |
| 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.

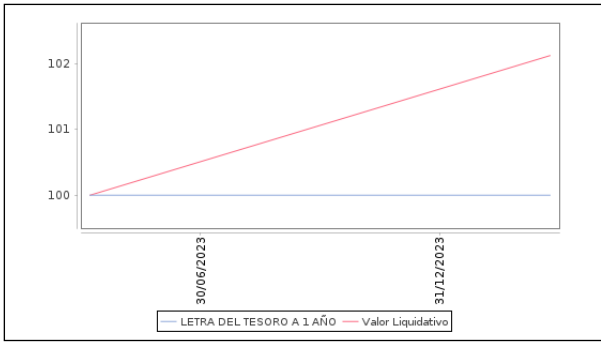
(iii) VaR condicional del valor liquidativo: Indica la pérdida media esperada en el resto de los casos.

| Gastos (% s/ patrimonio medio) | Acumulado 2023 | Anual | | | |
|--------------------------------|----------------|---------|---------|---------|---------|
| | | Año t-1 | Año t-2 | Año t-3 | Año t-5 |
| Ratio total de gastos (iv) | 0,67 | | | | |

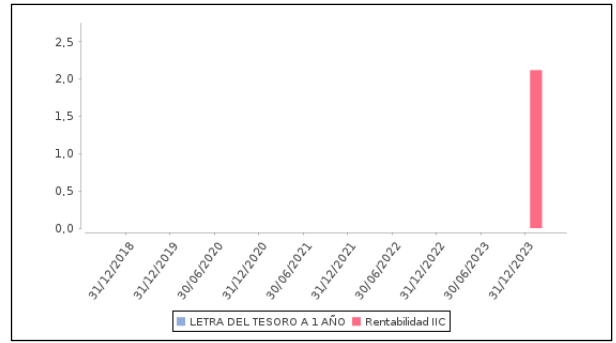
(iv) Incluye los gastos directos soportados en el periodo de referencia: comisión de gestión sobre patrimonio, comisión de depositario, auditoría, servicios bancarios (salvo gastos de financiación), y resto de gastos de gestión corriente, en términos de porcentaje sobre patrimonio medio del periodo.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

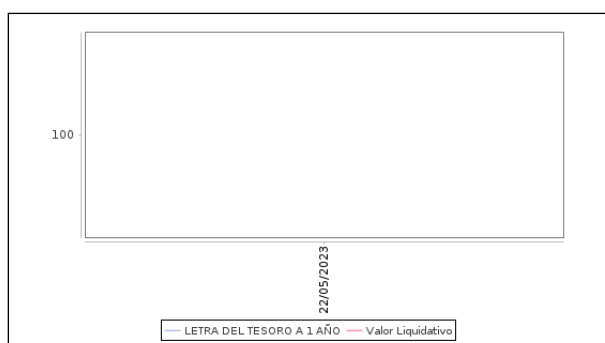
(iii) VaR condicional del valor liquidativo: Indica la pérdida media esperada en el resto de los casos.

| 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) | | | | | |

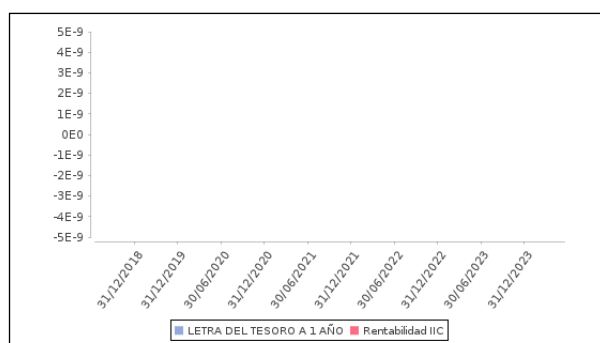
(iv) Incluye los gastos directos soportados en el periodo de referencia: comisión de gestión sobre patrimonio, comisión de depositario, auditoría, servicios bancarios (salvo gastos de financiación), y resto de gastos de gestión corriente, en términos de porcentaje sobre patrimonio medio del periodo. 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 | 3.714 | 92,02 | 3.734 | |
| * Cartera interior | 3.714 | 92,02 | 3.734 | |
| * Cartera exterior | 0 | 0,00 | 0 | |
| * Intereses de la cartera de inversión | 0 | 0,00 | 0 | |
| * Inversiones dudosas, morosas o en litigio | 0 | 0,00 | 0 | |
| (+) LIQUIDEZ (TESORERÍA) | 300 | 7,43 | 67 | |
| (+/-) RESTO | 22 | 0,55 | -3.801 | |
| TOTAL PATRIMONIO | 4.036 | 100,00 % | 0 | 100,00 % |

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) | 3.829 | 0 | 0 | |
| ± Suscripciones/ reembolsos (neto) | -0,98 | 0,00 | -0,99 | 0,00 |
| - Beneficios brutos distribuidos | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| ± Rendimientos netos | 1,37 | 0,32 | 1,69 | 822,09 |
| (+) Rendimientos de gestión | 1,82 | 0,42 | 2,25 | 335,72 |
| (-) Gastos repercutidos | -0,45 | -0,12 | -0,58 | 586,37 |
| - Comisión de gestión | -0,35 | -0,10 | -0,46 | 242,74 |
| - Gastos de financiación | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| - Otros gastos repercutidos | -0,10 | -0,02 | -0,12 | 343,63 |
| (+) Ingresos | 0,00 | 0,02 | 0,02 | -100,00 |
| PATRIMONIO FIN PERIODO ACTUAL (miles de EUR) | 4.035 | 3.829 | 4.035 | |

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 3.036.978,85 euros que supone el 75,26% 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. En cuanto a la evolución del mercado inmobiliario, podemos concluir que se están consolidando las tendencias vistas desde comienzos del 2022. Una FED agresiva, decidida a controlar la inflación a toda costa, ha provocado el significativo endurecimiento de las condiciones crediticias, tanto de particulares como de promotores. El encarecimiento de la financiación hipotecaria conlleva subidas del precio de los alquileres, por efecto sustitución, hasta que se encuentre un punto de equilibrio entre el coste de compra y el alquiler. El mayor coste de la financiación bancaria a promotor es provocado, por un lado, menor volumen de nuevos proyectos y, por otro, quiebras en proyectos demasiado apalancados. De hecho, en el último trimestre de 2023 y primer trimestre de 2024 hay una gran cantidad de vencimientos de préstamos a proyectos multifamily, lo que probablemente marque el pico en el número de quiebras de proyectos inmobiliarios en este ciclo alcista de tipos americanos. Por sectores, el mercado residencial sigue contando con el viento de cola estructural de escasez de oferta ante el crecimiento demográfico y migratorio, en particular en estados republicanos, ciudades de tamaño medio y viviendas unifamiliares. El mercado de oficinas ha pasado a ser el sector más dañado, tanto por el encarecimiento del coste de financiación como por la imposibilidad de recuperar las tasas de ocupación previas al COVID. El segmento retail sigue con sus problemas estructurales por el cambio de hábitos de consumo hacia el mundo online. Logística/industrial mantiene una buena demanda estructural. Habiendo dicho esto, con las dificultades vienen las oportunidades y en un contexto de menor y más cara financiación bancaria, creemos que 2023 y 2024 serán las mejores añadas de esta década para invertir en renta fija privada inmobiliaria. Es por ello que este fondo EBN Inmobiliario USA III, FIL, puede obtener las mejores rentabilidades desde que lanzamos la estrategia en 2017, manteniendo nuestra habitual cautela crediticia (sólida colateralización, bajos LTVs y calidad de contrapartidas).

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 segundo trimestre del 2023 el valor liquidativo de la clase A del compartimento NY USD, el fondo máster que compra las participaciones en los préstamos inmobiliarios, es de 100,30 lo que representa una ganancia trimestral del 0,30%. Por otro lado, el valor liquidativo de la clase A 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, es 99,99, lo que supone una pérdida trimestral del -0,01%. 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. En este comienzo de andadura del fondo, iniciando su fase de inversión, hemos participado en dos préstamos: El primero es en un proyecto de adquisición, renovación y estabilización de un activo industrial (light industrial) en la orilla de New Jersey del río Hudson. Se trata de un préstamo de bajo riesgo crediticio (LTV 51%) a un proyecto de bajo riesgo de ejecución (renovación y modernización de oficinas y almacenes) que permitirá al promotor un incremento significativo de unas rentas actuales que están muy lejos de mercado. Nuestro préstamo tiene un plazo de doce meses, con una opción de extensión para el prestatario de seis meses adicionales y una rentabilidad anual del 12% neto (cupones mensuales), con reserva de intereses. El segundo préstamo es a un proyecto bien conocido por EBN Capital: Fort Bend en Houston, al que ya le ha prestado en su primera fase de desarrollo el fondo hermano predecesor, EBN Inmobiliario USA, FIL. Fort Bend es un proyecto de desarrollo inmobiliario de viviendas unifamiliares asequibles. Nuestro fondo está prestando para el desarrollo de la segunda fase de dicho proyecto. Participamos en un préstamo hipotecario, con reserva parcial de intereses, a dieciocho meses, con dos posibles extensiones de seis meses a favor del prestatario, cupón anual del 10% neto, pagadero mensualmente y un LTV del 48%. 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. 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 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.

De cara al tercer trimestre de 2023, estamos trabajando en un préstamo a un proyecto de viviendas unifamiliares en Carolina del Sur. De llegar a cerrarse la operación, habríamos terminado de invertir todo el capital llamado hasta la fecha. En consecuencia, lo más probable sería que hiciéramos una nueva llamada de capital en el mes de septiembre. Por otro lado, al haberse cerrado los dos primeros préstamos al final del segundo trimestre, los primeros reembolsos provenientes de sus cupones se realizarán a finales del tercer trimestre, usando como referencia el valor liquidativo del cierre de septiembre. El fondo EBN Inmobiliario USA III, FIL permanecerá abierto a nuevos compromisos de inversión hasta el 31 de diciembre de 2023, momento de su último y definitivo cierre a nuevas suscripciones.

10. Información sobre la política de remuneración

EBN Capital, SGIIC, S.A. dispone de una política de remuneración a sus empleados compatible con una gestión adecuada y eficaz del riesgo (evitando el establecimiento de incentivos que impliquen la asunción de riesgos no compatibles con los perfiles de riesgos y las normas de los fondos de inversión gestionados) y compatible con la estrategia de negocio, los objetivos, los valores y los intereses a largo plazo propios y de los fondos de inversión que gestiona. Dicha política remunerativa consiste para todos los empleados en una remuneración fija (en función del nivel de responsabilidad ejercido y la trayectoria profesional y competencias del empleado) y una retribución variable que se determina por objetivos individuales y colectivos.

Durante el presente ejercicio la remuneración total abonada a su personal por EBN Capital SGIIC, S.A. ascendió a 888.365 euros, de los cuales 768.365 euros corresponden a remuneración fija, de la que fueron beneficiarios 8 empleados, y 120.000 euros a remuneración variable, de la que fueron beneficiarios 7 empleados.

De la remuneración total mencionada, 450.847 euros fueron abonados a 3 empleados cuya actuación tuvo una incidencia material en el perfil de riesgo de los fondos de inversión gestionados (siendo 423.847 euros de remuneración fija y 27.000 euros de remuneración variable).

La remuneración específica ligada a la comisión de gestión variable de EBN Inmobiliario USA ascendió a 59.331 euros.

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

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: Fondo de Inversión Libre

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 período | Diciembre 2022 | Diciembre 20__ | Diciembre 20__ |
| CLASE A | 12.766 | 22 | USD | 0 | | NO | 1.317 | 0 | | |
| CLASE B | 10.608 | 3 | USD | 0 | | NO | 1.097 | 0 | | |
| CLASE C | 0 | 0 | USD | 0 | | NO | 0 | 0 | | |
| CLASE D | 0 | 0 | USD | 0 | | NO | 0 | 0 | | |
| CLASE Z | 39.454 | 1 | USD | 0 | | NO | 4.100 | 0 | | |

Valor liquidativo (*)

| CLASE | Divisa | Último valor liquidativo estimado | | Último valor liquidativo definitivo | | | Valor liquidativo definitivo | | |
|---------|--------|-----------------------------------|---------|-------------------------------------|----------|---------------------------|------------------------------|------|------|
| | | Fecha | Importe | Fecha | Importe | Estimación que se realizó | 2022 | 20__ | 20__ |
| CLASE A | USD | | | 29-12-2023 | 103,1767 | | 0,0000 | | |
| CLASE B | USD | | | 29-12-2023 | 103,3699 | | 0,0000 | | |
| CLASE C | USD | | | 19-05-2023 | 100,0000 | | 0,0000 | | |
| CLASE D | USD | | | 19-05-2023 | 100,0000 | | 0,0000 | | |
| CLASE Z | USD | | | 29-12-2023 | 103,9135 | | 0,0000 | | |

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

| Sist. | Comisión de gestión | | Comisión de depositario |
|-------|---------------------|--|-------------------------|
| | | | |

| CLASE | Imputac. | % 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 | 0,68 | 0,00 | 0,68 | 1,18 | 0,00 | 1,18 | mixta | 0,05 | 0,08 | Patrimonio |
| CLASE B | al fondo | 0,57 | 0,00 | 0,57 | 0,70 | 0,00 | 0,70 | mixta | 0,05 | 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 | 0,03 | 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 2023 | | Anual | | | |
|------------------------|--------------------------|---------|---------|---------|---------|
| Con último VL estimado | Con último VL definitivo | Año t-1 | Año t-2 | Año t-3 | Año t-5 |
| | 3,18 | | | | |

El último VL definitivo es de fecha: 29-12-2023

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 | | 0,38 | 1,08 | 0,89 | | | | | |
| VaR histórico del valor liquidativo(ii) | | | | | | | | | |
| LET. TESORO 1 AÑO | | | | 0,34 | | | | | |
| 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.

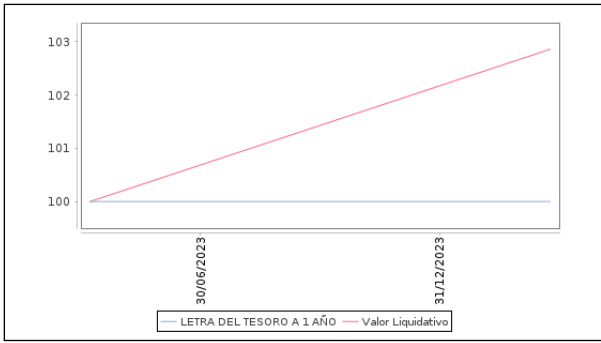
(iii) VaR condicional del valor liquidativo: Indica la pérdida media esperada en el resto de los casos.

| Gastos (% s/ patrimonio medio) | Acumulado 2023 | Anual | | | |
|-----------------------------------|----------------|---------|---------|---------|---------|
| | | Año t-1 | Año t-2 | Año t-3 | Año t-5 |
| Ratio total de gastos (iv) | 1,40 | | | | |

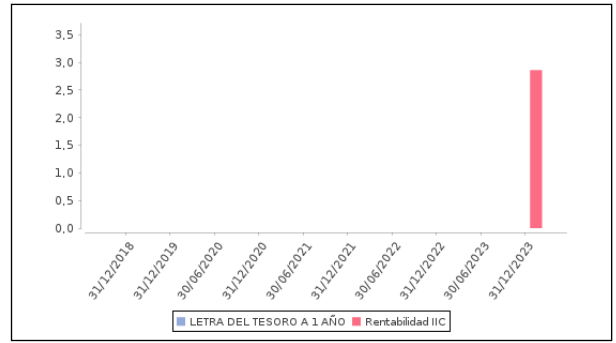
(iv) Incluye los gastos directos soportados en el periodo de referencia: comisión de gestión sobre patrimonio, comisión de depositario, auditoría, servicios bancarios (salvo gastos de financiación), y resto de gastos de gestión corriente, en términos de porcentaje sobre patrimonio medio del periodo. 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 2023 | | Anual | | | |
|------------------------|--------------------------|---------|---------|---------|---------|
| Con último VL estimado | Con último VL definitivo | Año t-1 | Año t-2 | Año t-3 | Año t-5 |
| | 3,37 | | | | |

El último VL definitivo es de fecha: 29-12-2023

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 | | 0,39 | 1,06 | 0,91 | | | | | |
| VaR histórico del valor liquidativo(ii) | | | | | | | | | |
| LET. TESORO 1 AÑO | | | | 0,34 | | | | | |
| 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.

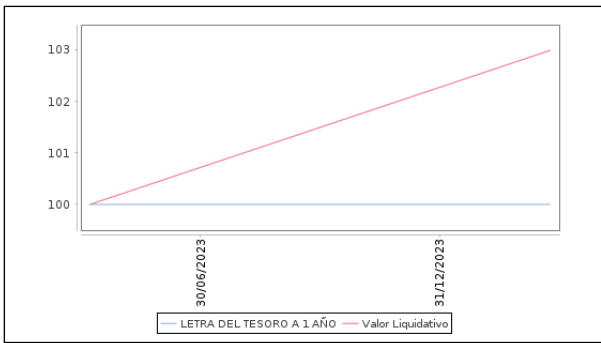
(iii) VaR condicional del valor liquidativo: Indica la pérdida media esperada en el resto de los casos.

| Gastos (% s/ patrimonio medio) | Acumulado 2023 | Anual | | | |
|--------------------------------|----------------|---------|---------|---------|---------|
| | | Año t-1 | Año t-2 | Año t-3 | Año t-5 |
| Ratio total de gastos (iv) | 0,83 | | | | |

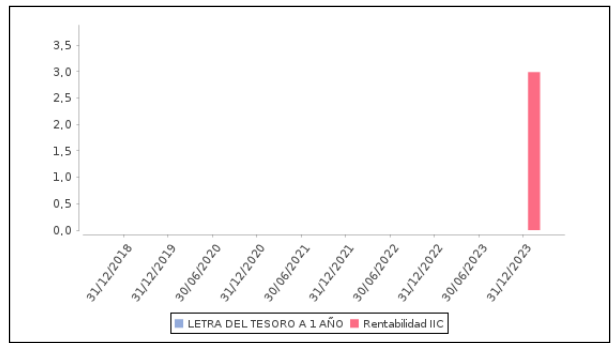
(iv) Incluye los gastos directos soportados en el periodo de referencia: comisión de gestión sobre patrimonio, comisión de depositario, auditoría, servicios bancarios (salvo gastos de financiación), y resto de gastos de gestión corriente, en términos de porcentaje sobre patrimonio medio del periodo. 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: 29-12-2023

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.

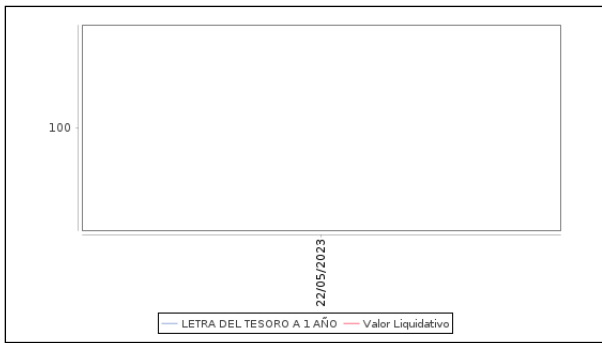
(iii) VaR condicional del valor liquidativo: Indica la pérdida media esperada en el resto de los casos.

| 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) | | | | | |

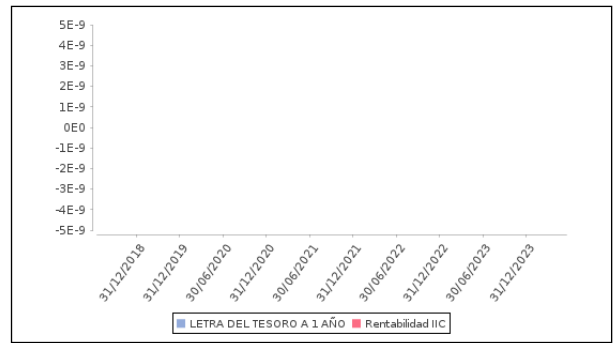
(iv) Incluye los gastos directos soportados en el periodo de referencia: comisión de gestión sobre patrimonio, comisión de depositario, auditoría, servicios bancarios (salvo gastos de financiación), y resto de gastos de gestión corriente, en términos de porcentaje sobre patrimonio medio del periodo.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



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: 29-12-2023

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.

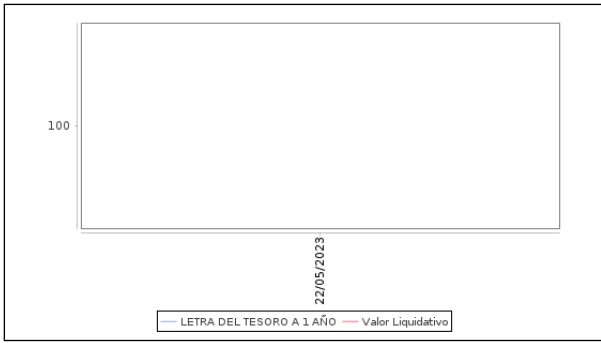
(iii) VaR condicional del valor liquidativo: Indica la pérdida media esperada en el resto de los casos.

| 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) | | | | | |

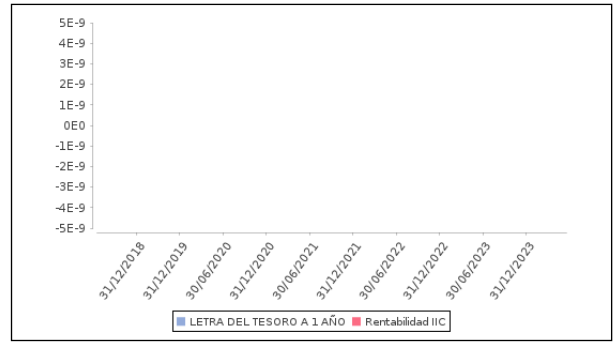
(iv) Incluye los gastos directos soportados en el periodo de referencia: comisión de gestión sobre patrimonio, comisión de depositario, auditoría, servicios bancarios (salvo gastos de financiación), y resto de gastos de gestión corriente, en términos de porcentaje sobre patrimonio medio del periodo.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



CLASE Z .Divisa USD

Rentabilidad (% sin anualizar)

| Acumulado 2023 | | Anual | | | |
|------------------------|--------------------------|---------|---------|---------|---------|
| Con último VL estimado | Con último VL definitivo | Año t-1 | Año t-2 | Año t-3 | Año t-5 |
| | 3,91 | | | | |

El último VL definitivo es de fecha: 29-12-2023

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 | | 0,42 | 1,08 | 0,78 | | | | | |
| VaR histórico del valor liquidativo(ii) | | | | | | | | | |
| LET. TESORO 1 AÑO | | | | 0,34 | | | | | |
| 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.

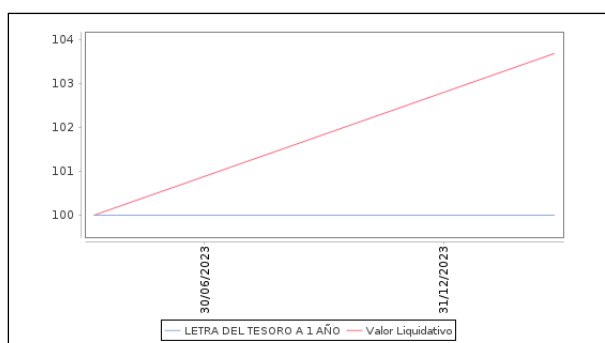
(iii) VaR condicional del valor liquidativo: Indica la pérdida media esperada en el resto de los casos.

| Gastos (% s/ patrimonio medio) | Acumulado 2023 | Anual | | | |
|--------------------------------|----------------|---------|---------|---------|---------|
| | | Año t-1 | Año t-2 | Año t-3 | Año t-5 |
| Ratio total de gastos (iv) | 0,05 | | | | |

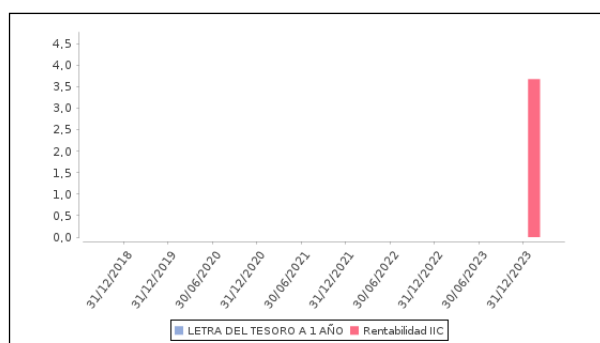
(iv) Incluye los gastos directos soportados en el periodo de referencia: comisión de gestión sobre patrimonio, comisión de depositario, auditoría, servicios bancarios (salvo gastos de financiación), y resto de gastos de gestión corriente, en términos de porcentaje sobre patrimonio medio del periodo. 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 | 4.039 | 56,13 | 3.950 | |
| * Cartera interior | 0 | 0,00 | 0 | |
| * Cartera exterior | 4.039 | 56,13 | 3.950 | |
| * Intereses de la cartera de inversión | 0 | 0,00 | 0 | |
| * Inversiones dudosas, morosas o en litigio | 0 | 0,00 | 0 | |
| (+) LIQUIDEZ (TESORERÍA) | 3.151 | 43,79 | 2.586 | |
| (+/-) RESTO | 6 | 0,08 | -6.536 | |
| TOTAL PATRIMONIO | 7.196 | 100,00 % | 0 | 100,00 % |

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) | 5.982 | 0 | 0 | |
| ± Suscripciones/ reembolsos (neto) | -0,28 | 144,02 | 78,87 | -100,46 |
| - Beneficios brutos distribuidos | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| ± Rendimientos netos | 4,98 | 1,10 | 7,08 | 1.414,07 |
| (+ Rendimientos de gestión) | 2,32 | 0,73 | 3,42 | 646,98 |
| (-) Gastos repercutidos | -1,16 | -1,40 | -2,28 | 357,87 |
| - Comisión de gestión | -0,13 | -0,09 | -0,22 | 271,54 |
| - Gastos de financiación | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| - Otros gastos repercutidos | -1,03 | -1,31 | -2,06 | 86,33 |
| (+) Ingresos | 3,82 | 1,77 | 5,94 | 409,22 |
| PATRIMONIO FIN PERIODO ACTUAL (miles de EUR) | 6.513 | 5.982 | 6.513 | |

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 4.099.797,32 USD que supone el 62,94% 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. En cuanto a la evolución del mercado inmobiliario, podemos concluir que se están consolidando las tendencias vistas desde comienzos del 2022. Una FED agresiva, decidida a controlar la inflación a toda costa, ha provocado el significativo endurecimiento de las condiciones crediticias, tanto de particulares como de promotores. El encarecimiento de la financiación hipotecaria conlleva subidas del precio de los alquileres, por efecto sustitución, hasta que se encuentre un punto de equilibrio entre el coste de compra y el alquiler. El mayor coste de la financiación bancaria a promotor es provocado, por un lado, menor volumen de nuevos proyectos y, por otro, quiebras en proyectos demasiado apalancados. De hecho, en el último trimestre de 2023 y primer trimestre de 2024 hay una gran cantidad de vencimientos de préstamos a proyectos multifamily, lo que probablemente marque el pico en el número de quiebras de proyectos inmobiliarios en este ciclo alcista de tipos americanos. Por sectores, el mercado residencial sigue contando con el viento de cola estructural de escasez de oferta ante el crecimiento demográfico y migratorio, en particular en estados republicanos, ciudades de tamaño medio y viviendas unifamiliares. El mercado de oficinas ha pasado a ser el sector más dañado, tanto por el encarecimiento del coste de financiación como por la imposibilidad de recuperar las tasas de ocupación previas al COVID. El segmento retail sigue con sus problemas estructurales por el cambio de hábitos de consumo hacia el mundo online. Logística/industrial mantiene una buena demanda estructural. Habiendo dicho esto, con las dificultades vienen las oportunidades y en un contexto de menor y más cara financiación bancaria, creemos que 2023 y 2024 serán las mejores añadas de esta década para invertir en renta fija privada inmobiliaria. Es por ello que este fondo EBN Inmobiliario USA III, FIL, puede obtener las mejores rentabilidades desde que lanzamos la estrategia en 2017, manteniendo nuestra habitual cautela crediticia (sólida colateralización, bajos LTVs y calidad de contrapartidas).

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 segundo trimestre del 2023 el valor liquidativo de la clase A del compartimento NY USD, el fondo máster que compra las participaciones en los préstamos inmobiliarios, es de 100,30 lo que representa una ganancia trimestral del 0,30%. Por otro lado, el valor liquidativo de la clase A 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, es 99,99, lo que supone una pérdida trimestral del -0,01%. 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. En este comienzo de andadura del fondo, iniciando su fase de inversión, hemos participado en dos préstamos: El primero es en un proyecto de adquisición, renovación y estabilización de un activo industrial (light industrial) en la orilla de New Jersey del río Hudson. Se trata de un préstamo de bajo riesgo crediticio (LTV 51%) a un proyecto de bajo riesgo de ejecución (renovación y modernización de oficinas y almacenes) que permitirá al promotor un incremento significativo de unas rentas actuales que están muy lejos de mercado. Nuestro préstamo puente tiene un plazo de doce meses, con una opción de extensión para el prestatario de seis meses adicionales y una rentabilidad anual del 12% neto (cupones mensuales), con reserva de intereses. El segundo préstamo es a un proyecto bien conocido por EBN Capital: Fort Bend en Houston, al que ya le ha prestado en su primera fase de desarrollo el fondo hermano predecesor, EBN Inmobiliario USA, FIL. Fort Bend es un proyecto de desarrollo inmobiliario de viviendas unifamiliares asequibles. Nuestro fondo está prestando para el desarrollo de la segunda fase de dicho proyecto. Participamos en un préstamo hipotecario, con reserva parcial de intereses, a dieciocho meses, con dos posibles extensiones de seis meses a favor del prestatario, cupón anual del 10% neto, pagadero mensualmente y un LTV del 48%. 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. 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 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.

De cara al tercer trimestre de 2023, estamos trabajando en un préstamo a un proyecto de viviendas unifamiliares en Carolina del Sur. De llegar a cerrarse la operación, habríamos terminado de invertir todo el capital llamado hasta la fecha. En consecuencia, lo más probable sería que hiciéramos una nueva llamada de capital en el mes de septiembre. Por otro lado, al haberse cerrado los dos primeros préstamos al final del segundo trimestre, los primeros reembolsos provenientes de sus cupones se realizarán a finales del tercer trimestre, usando como referencia el valor liquidativo del cierre de septiembre. El fondo EBN Inmobiliario USA III, FIL permanecerá abierto a nuevos compromisos de inversión hasta el 31 de diciembre de 2023, momento de su último y definitivo cierre a nuevas suscripciones.

10. Información sobre la política de remuneración

EBN Capital, SGIIC, S.A. dispone de una política de remuneración a sus empleados compatible con una gestión adecuada y eficaz del riesgo (evitando el establecimiento de incentivos que impliquen la asunción de riesgos no compatibles con los perfiles de riesgos y las normas de los fondos de inversión gestionados) y compatible con la estrategia de negocio, los objetivos, los valores y los intereses a largo plazo propios y de los fondos de inversión que gestiona. Dicha política remunerativa consiste para todos los empleados en una remuneración fija (en función del nivel de responsabilidad ejercido y la trayectoria profesional y competencias del empleado) y una retribución variable que se determina por objetivos individuales y colectivos.

Durante el presente ejercicio la remuneración total abonada a su personal por EBN Capital SGIIC, S.A. ascendió a 888.365 euros, de los cuales 768.365 euros corresponden a remuneración fija, de la que fueron beneficiarios 8 empleados, y 120.000 euros a remuneración variable, de la que fueron beneficiarios 7 empleados.

De la remuneración total mencionada, 450.847 euros fueron abonados a 3 empleados cuya actuación tuvo una incidencia material en el perfil de riesgo de los fondos de inversión gestionados (siendo 423.847 euros de remuneración fija y 27.000 euros de remuneración variable).

La remuneración específica ligada a la comisión de gestión variable de EBN Inmobiliario USA ascendió a 59.331 euros.

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

INFORMACIÓN COMPARTIMENTO

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: Fondo de Inversión Libre

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, participes y patrimonio

| CLASE | Nº de participaciones a fin periodo | Nº de participes a fin periodo | Divisa | Beneficios brutos distribuidos por participación (periodo actual) | Inversión mínima | Distribuye dividendos | Patrimonio (en miles) | | | |
|---------|-------------------------------------|--------------------------------|--------|---|------------------|-----------------------|-----------------------|----------------|----------------|----------------|
| | | | | | | | A final del período | Diciembre 2022 | Diciembre 2021 | Diciembre 2020 |
| CLASE A | 27.763 | 20 | EUR | 0 | | NO | 3.536 | 5.284 | 5.246 | 5.043 |
| CLASE B | 16.770 | 1 | EUR | 0 | | NO | 2.180 | 3.243 | 3.207 | 3.064 |

Valor liquidativo (*)

| CLASE | Divisa | Último valor liquidativo estimado | | Último valor liquidativo definitivo | | | Valor liquidativo definitivo | | |
|---------|--------|-----------------------------------|---------|-------------------------------------|----------|---------------------------|------------------------------|----------|----------|
| | | Fecha | Importe | Fecha | Importe | Estimación que se realizó | 2022 | 2021 | 2020 |
| CLASE A | EUR | | | 29-12-2023 | 127,3763 | | 120,3057 | 112,5248 | 105,6295 |
| CLASE B | EUR | | | 29-12-2023 | 129,9818 | | 122,2232 | 113,8294 | 106,3959 |

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 | 0,77 | 0,15 | 0,92 | 1,84 | 0,44 | 2,28 | mixta | 0,05 | 0,13 | Patrimonio |
| CLASE B | al fondo | 0,51 | 0,16 | 0,67 | 0,58 | 0,47 | 1,05 | mixta | 0,05 | 0,06 | 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 2023 | | Anual | | | |
|------------------------|--------------------------|-------|------|------|---------|
| Con último VL estimado | Con último VL definitivo | 2022 | 2021 | 2020 | Año t-5 |
| | 5,88 | 6,91 | 6,53 | 5,00 | |

El último VL definitivo es de fecha: 29-12-2023

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 2023 | Trimestral | | | | Anual | | | |
|---|----------------|-----------------|--------|--------|--------|-------|------|------|---------|
| | | Último trim (0) | Trim-1 | Trim-2 | Trim-3 | 2022 | 2021 | 2020 | Año t-5 |
| Volatilidad(i) de: | | | | | | | | | |
| Valor liquidativo | 6,56 | | | | | 3,32 | 4,18 | 1,68 | |
| VaR histórico del valor liquidativo(ii) | 0,25 | 0,25 | 0,22 | 0,24 | 0,21 | 0,23 | 0,32 | 0,42 | |
| LET. TESORO 1 AÑO | | | | | | 0,05 | 0,01 | | |
| 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.

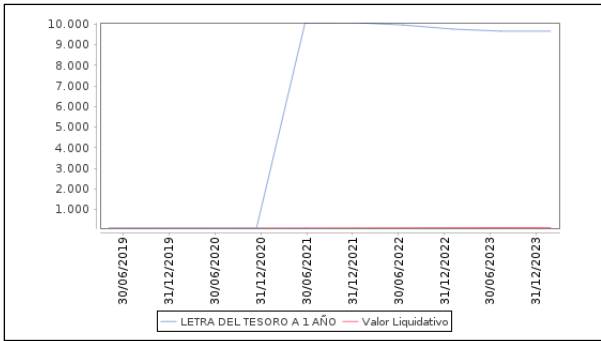
(iii) VaR condicional del valor liquidativo: Indica la pérdida media esperada en el resto de los casos.

| Gastos (% s/ patrimonio medio) | Acumulado 2023 | Anual | | | |
|-----------------------------------|----------------|-------|------|------|---------|
| | | 2022 | 2021 | 2020 | Año t-5 |
| Ratio total de gastos (iv) | 1,97 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |

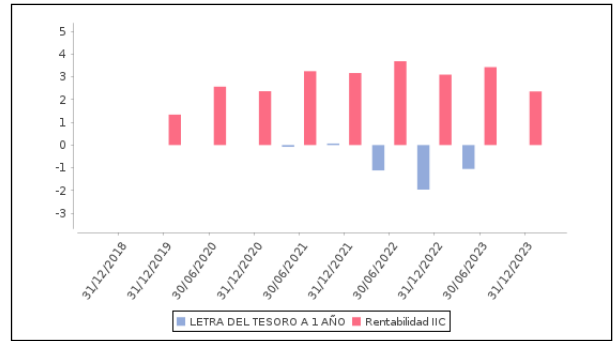
(iv) Incluye los gastos directos soportados en el periodo de referencia: comisión de gestión sobre patrimonio, comisión de depositario, auditoría, servicios bancarios (salvo gastos de financiación), y resto de gastos de gestión corriente, en términos de porcentaje sobre patrimonio medio del periodo. 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 2023 | | Anual | | | |
|------------------------|--------------------------|-------|------|------|---------|
| Con último VL estimado | Con último VL definitivo | 2022 | 2021 | 2020 | Año t-5 |
| | 6,35 | 7,37 | 6,99 | 5,45 | |

El último VL definitivo es de fecha: 29-12-2023

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 2023 | Trimestral | | | | Anual | | | |
|---|----------------|-----------------|--------|--------|--------|-------|------|------|---------|
| | | Último trim (0) | Trim-1 | Trim-2 | Trim-3 | 2022 | 2021 | 2020 | Año t-5 |
| Volatilidad(i) de: | | | | | | | | | |
| Valor liquidativo | 6,58 | | | | | 3,36 | 4,22 | 1,64 | |
| VaR histórico del valor liquidativo(ii) | 0,22 | 0,22 | 0,19 | 0,20 | 0,17 | 0,19 | 0,28 | 0,38 | |
| LET. TESORO 1 AÑO | | | | | | 0,05 | 0,01 | | |
| 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.

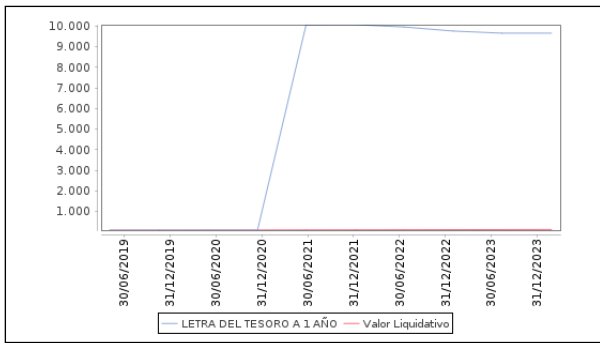
(iii) VaR condicional del valor liquidativo: Indica la pérdida media esperada en el resto de los casos.

| Gastos (% s/ patrimonio medio) | Acumulado 2023 | Anual | | | |
|-----------------------------------|----------------|-------|------|------|---------|
| | | 2022 | 2021 | 2020 | Año t-5 |
| Ratio total de gastos (iv) | 0,63 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |

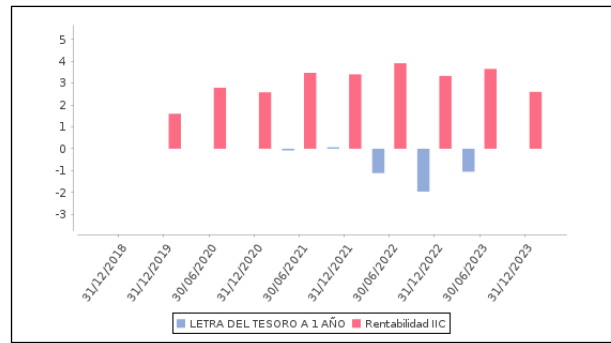
(iv) Incluye los gastos directos soportados en el periodo de referencia: comisión de gestión sobre patrimonio, comisión de depositario, auditoría, servicios bancarios (salvo gastos de financiación), y resto de gastos de gestión corriente, en términos de porcentaje sobre patrimonio medio del periodo. 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 | 4.478 | 78,34 | 6.188 | |
| * Cartera interior | 4.478 | 78,34 | 6.188 | |
| * Cartera exterior | 0 | 0,00 | 0 | |
| * Intereses de la cartera de inversión | 0 | 0,00 | 0 | |
| * Inversiones dudosas, morosas o en litigio | 0 | 0,00 | 0 | |
| (+) LIQUIDEZ (TESORERÍA) | 1.266 | 22,15 | 319 | |
| (+/-) RESTO | -28 | -0,49 | -6.507 | |
| TOTAL PATRIMONIO | 5.716 | 100,00 % | 0 | 100,00 % |

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) | 6.314 | 8.527 | 8.527 | |
| ± Suscripciones/ reembolsos (neto) | -1,04 | 0,00 | -0,97 | 0,00 |
| - Beneficios brutos distribuidos | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| ± Rendimientos netos | 2,38 | 1,70 | 4,03 | 814,85 |
| (+) Rendimientos de gestión | 3,01 | 2,08 | 5,02 | 24,89 |
| (-) Gastos repercutidos | -0,73 | -0,40 | -1,10 | 396,87 |
| - Comisión de gestión | -0,46 | -0,35 | -0,80 | 12,97 |
| - Gastos de financiación | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| - Otros gastos repercutidos | -0,27 | -0,05 | -0,30 | 383,90 |
| (+) Ingresos | 0,10 | 0,02 | 0,11 | 393,09 |
| PATRIMONIO FIN PERIODO ACTUAL (miles de EUR) | 5.716 | 6.314 | 5.716 | |

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 2.179.829,68 euros que supone el 38,13% 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 período de liquidación. Durante el último trimestre del año se ha producido el vencimiento anticipado del préstamo de Pleasant Hill en California y las consiguientes devoluciones del principal invertido a nuestros partícipes (a cierre de octubre un 10% del compartimento NY USD y a cierre de noviembre un 9% del compartimento NY EUR). También ha tenido lugar el vencimiento ordinario del préstamo de la calle Astoria en Queens, NY, lo que nos va a permitir una nueva devolución de principal de aproximadamente un 12% del capital inicialmente invertido, tanto para el compartimento NY USD (usando como referencia el valor liquidativo de cierre de año) como para el compartimento NY EUR (liquidativo de cierre de enero). Tras dichos pagos, ambos compartimentos habrán devuelto aproximadamente un 55% de l capital inicialmente invertido, además de los pagos semestrales de cupones. De hecho, en el compartimento USD, también usando como referencia el valor liquidativo de fin de año, vamos a realizar el pago del habitual 2,5% del saldo semestral medio invertido. En el mes de febrero y usando como referencia su valor liquidativo de cierre de enero, el compartimento EUR también re embolsará el habitual 1,25% del saldo semestral medio invertido. Para simplificar, cada compartimento hará una devolución única por el montante total del principal a devolver y el correspondiente cupón semestral.

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 cuarto trimestre del 2023 el valor liquidativo de la clase A d el compartimento NY USD, el fondo máster que compra las participaciones en los préstamos inmobiliarios, es de 139,8, lo que representa una ganancia trimestral del 1,02%, acumulando una revalorización en el año del 8%. 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 127,38 y 129,98, lo que supone una ganancia trimestral del 0,56% y 0,67% para una revalorización en el año del 5,88% y 6,35%, respectivamente. 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. No hay novedades reseñables en nuestra cartera en este cuarto trimestre del 2023. 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. 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 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.

Hay que destacar que continúa el retraso en la refinanciación del proyecto de Greenwich, Connecticut y, en consecuencia, se ha retrasado la devolución del principal del préstamo al primer trimestre de 2024. No es un tema que nos preocupe; de hecho, el promotor está abonando intereses pasado el vencimiento. La bajada de tipos de interés en la curva americana en los dos últimos meses del 2024 debería ayudar a acelerar el cierre de la operación de refinanciación. En todo caso, es un préstamo muy colateralizado, incluyendo la propia vivienda del promotor que nos ofrece un amplio colchón de equity. Por último, los tres préstamos restantes (dos en Houston, Texas y otro en la calle 48 de Manhattan, NY) vencen en el segundo trimestre de 2024 y será entonces cuando se realice la última y definitiva devolución de capital a los partícipes, momento en el que pondremos el fondo en liquidación. 2023 será recordado como un año muy complicado para el sector inmobiliario americano en general. Más allá de los problemas estructurales de los sectores de oficinas y comercial, el sector residencial, que cuenta con vientos de cola demográficos y de escasez de oferta, ha tenido que hacer frente a tipos hipotecarios por encima del 7% y costes de financiación a promotores prohibitivos, lo que ha llevado a unas caídas tanto de oferta como de demanda de vivienda no vistas en bastantes años, al tiempo que los precios de los alquileres se han ido por las nubes. Para completar la tormenta perfecta, el muro de refinanciación de CMBS ha dado lugar a un número significativo de quiebras en el sector. Todo ello ha hecho del 2023 un año de gestión de refinanciación de proyectos existentes. En la reestructuración de dichos proyectos es donde probablemente surjan las mejores oportunidades para 2024. El promotor original perderá su inversión y tras una nueva inyección de capital y reestructuración de la deuda, con LTV bajos y rentabilidades altas, creemos que llegarán las mejores añadas de esta década para invertir en renta fija privada inmobiliaria americana. En paralelo, tras el cambio de paso de la FED a finales de octubre y el rally en la curva americana de tipos (el mercado descuenta ya varias bajadas por parte de la FED en 2024), empezarán a surgir nuevos proyectos residenciales que puedan asumir un coste de financiación (bancaria, agencias o privada) menos oneroso. La estrategia EBN Inmobiliario USA, FIL, seguirá invirtiendo en el sector residencial americano a través de nuestro tercer fondo, cuyo último cierre tuvo lugar a finales de 2023. Ofrecerá, en sus dos versiones en USD y EUR cubierto, nuestra habitual sólida colateralización del principal invertido y las mejores rentabilidades de la estrategia hasta la fecha (11% en USD y 9% en EUR) dando lugar a un excelente binomio rentabilidad/riesgo.

10. Información sobre la política de remuneración

EBN Capital, SGIIC, S.A. dispone de una política de remuneración a sus empleados compatible con una gestión adecuada y eficaz del riesgo (evitando el establecimiento de incentivos que impliquen la asunción de riesgos no compatibles con los perfiles de riesgos y las normas de los fondos de inversión gestionados) y compatible con la estrategia de negocio, los objetivos, los valores y los intereses a largo plazo propios y de los fondos de inversión que gestiona. Dicha política remunerativa consiste para todos los empleados en una remuneración fija (en función del nivel de responsabilidad ejercido y la trayectoria profesional y competencias del empleado) y una retribución variable que se determina por objetivos individuales y colectivos.

Durante el presente ejercicio la remuneración total abonada a su personal por EBN Capital SGIIC, S.A. ascendió a 888.365 euros, de los cuales 768.365 euros corresponden a remuneración fija, de la que fueron beneficiarios 8 empleados, y 120.000 euros a remuneración variable, de la que fueron beneficiarios 7 empleados.

De la remuneración total mencionada, 450.847 euros fueron abonados a 3 empleados cuya actuación tuvo una incidencia material en el perfil de riesgo de los fondos de inversión gestionados (siendo 423.847 euros de remuneración fija y 27.000 euros de remuneración variable).

La remuneración específica ligada a la comisión de gestión variable de EBN Inmobiliario USA ascendió a 59.331 euros.

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: 6

Descripción general

Política de inversión: Fondo de Inversión Libre

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 período | Diciembre 2022 | Diciembre 2021 | Diciembre 2020 |
| CLASE A | 38.267 | 32 | USD | 0 | | NO | 5.350 | 9.693 | 11.540 | 11.771 |
| CLASE B | 0 | 0 | USD | 0 | | NO | 0 | 0 | 0 | 0 |
| CLASE Z | 32.226 | 1 | USD | 0 | | NO | 4.943 | 8.146 | 9.381 | 9.365 |

Valor liquidativo (*)

| CLASE | Divisa | Último valor liquidativo estimado | | Último valor liquidativo definitivo | | | Valor liquidativo definitivo | | |
|---------|--------|-----------------------------------|---------|-------------------------------------|----------|---------------------------|------------------------------|----------|----------|
| | | Fecha | Importe | Fecha | Importe | Estimación que se realizó | 2022 | 2021 | 2020 |
| CLASE A | USD | | | 29-12-2023 | 139,8011 | | 129,4335 | 119,5588 | 111,2680 |
| CLASE B | USD | | | 29-12-2023 | 0,0000 | | 0,0000 | | |
| CLASE Z | USD | | | 29-12-2023 | 153,3894 | | 138,8345 | 125,6639 | 114,7343 |

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. | Comisión de gestión | | Comisión de depositario | |
|-------|-------|---------------------|--|-------------------------|--|
| | | | | | |
| | | | | | |

| | Imputac. | % 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 | 0,71 | 0,09 | 0,80 | 1,42 | 0,39 | 1,81 | mixta | 0,05 | 0,10 | 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 | 0,01 | 0,01 | 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 2023 | | Anual | | | |
|------------------------|--------------------------|-------|------|------|---------|
| Con último VL estimado | Con último VL definitivo | 2022 | 2021 | 2020 | Año t-5 |
| | 8,01 | 8,26 | 7,45 | 7,54 | |

El último VL definitivo es de fecha: 29-12-2023

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 2023 | Trimestral | | | | Anual | | | |
|---|----------------|-----------------|--------|--------|--------|-------|------|------|---------|
| | | Último trim (0) | Trim-1 | Trim-2 | Trim-3 | 2022 | 2021 | 2020 | Año t-5 |
| Volatilidad(i) de: | | | | | | | | | |
| Valor liquidativo | 5,82 | | | | | 1,82 | 2,20 | 0,84 | |
| VaR histórico del valor liquidativo(ii) | 0,07 | 0,07 | 0,12 | 0,10 | 0,14 | 0,13 | 0,05 | 0,07 | |
| LET. TESORO 1 AÑO | | | | | | 0,05 | 0,01 | | |
| 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.

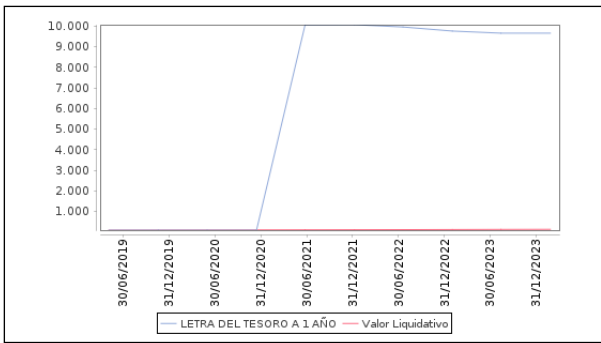
(iii) VaR condicional del valor liquidativo: Indica la pérdida media esperada en el resto de los casos.

| Gastos (% s/ patrimonio medio) | Acumulado 2023 | Anual | | | |
|-----------------------------------|----------------|-------|------|------|---------|
| | | 2022 | 2021 | 2020 | Año t-5 |
| Ratio total de gastos (iv) | 1,69 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |

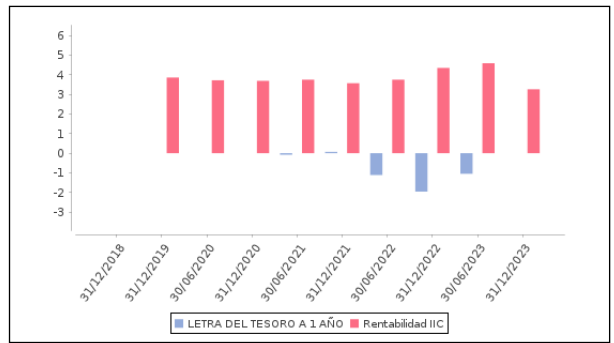
(iv) Incluye los gastos directos soportados en el periodo de referencia: comisión de gestión sobre patrimonio, comisión de depositario, auditoría, servicios bancarios (salvo gastos de financiación), y resto de gastos de gestión corriente, en términos de porcentaje sobre patrimonio medio del periodo. 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: 29-12-2023

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.

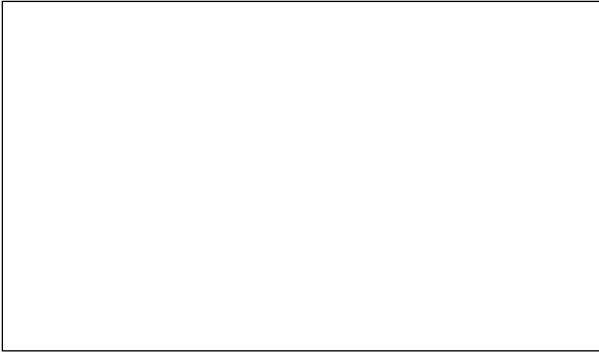
(iii) VaR condicional del valor liquidativo: Indica la pérdida media esperada en el resto de los casos.

| 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) | | | | | |

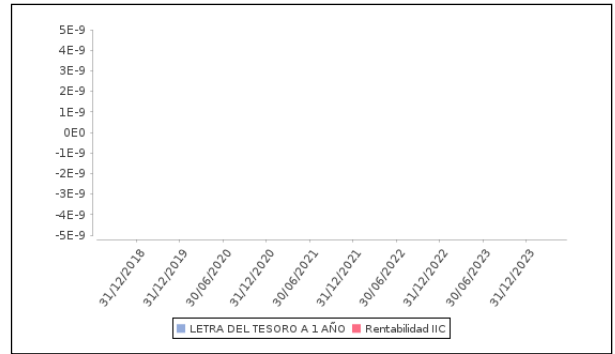
(iv) Incluye los gastos directos soportados en el periodo de referencia: comisión de gestión sobre patrimonio, comisión de depositario, auditoría, servicios bancarios (salvo gastos de financiación), y resto de gastos de gestión corriente, en términos de porcentaje sobre patrimonio medio del periodo.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



CLASE Z .Divisa USD

Rentabilidad (% sin anualizar)

| Acumulado 2023 | | Anual | | | |
|------------------------|--------------------------|-------|------|------|---------|
| Con último VL estimado | Con último VL definitivo | 2022 | 2021 | 2020 | Año t-5 |
| | 10,48 | 10,48 | 9,53 | 9,63 | |

El último VL definitivo es de fecha: 29-12-2023

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 2023 | Trimestral | | | | Anual | | | |
|---|----------------|-----------------|--------|--------|--------|-------|------|------|---------|
| | | Último trim (0) | Trim-1 | Trim-2 | Trim-3 | 2022 | 2021 | 2020 | Año t-5 |
| Volatilidad(i) de: | | | | | | | | | |
| Valor liquidativo | 6,86 | | | | | 2,15 | 2,52 | 0,95 | |
| VaR histórico del valor liquidativo(ii) | 0,27 | 0,27 | 0,34 | 0,33 | 0,41 | 0,40 | 0,35 | 0,30 | |
| LET. TESORO 1 AÑO | | | | | | 0,05 | 0,01 | | |
| 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.

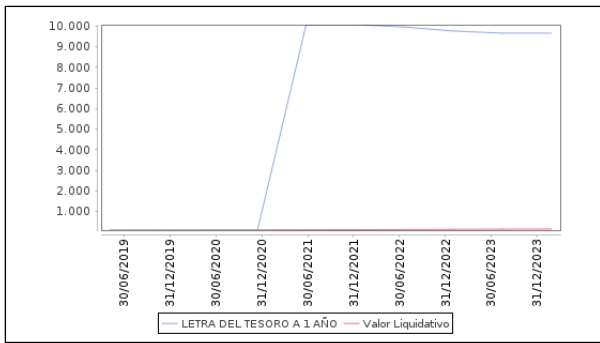
(iii) VaR condicional del valor liquidativo: Indica la pérdida media esperada en el resto de los casos.

| Gastos (% s/ patrimonio medio) | Acumulado 2023 | Anual | | | |
|-----------------------------------|----------------|-------|------|------|---------|
| | | 2022 | 2021 | 2020 | Año t-5 |
| Ratio total de gastos (iv) | 0,02 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |

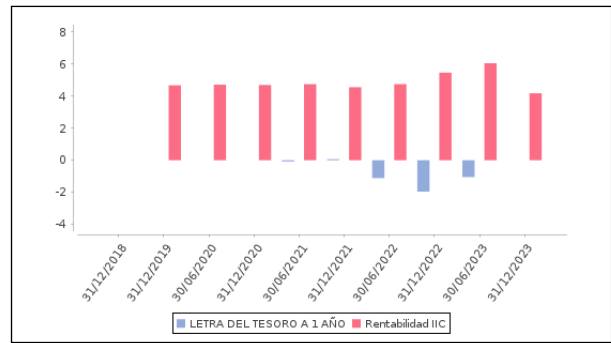
(iv) Incluye los gastos directos soportados en el periodo de referencia: comisión de gestión sobre patrimonio, comisión de depositario, auditoría, servicios bancarios (salvo gastos de financiación), y resto de gastos de gestión corriente, en términos de porcentaje sobre patrimonio medio del periodo. 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 | 11.139 | 98,02 | 15.940 | |
| * Cartera interior | 0 | 0,00 | 0 | |
| * Cartera exterior | 11.139 | 98,02 | 15.940 | |
| * Intereses de la cartera de inversión | 0 | 0,00 | 0 | |
| * Inversiones dudosas, morosas o en litigio | 0 | 0,00 | 0 | |
| (+) LIQUIDEZ (TESORERÍA) | 419 | 3,69 | 4 | |
| (+/-) RESTO | -194 | -1,71 | -15.944 | |
| TOTAL PATRIMONIO | 11.364 | 100,00 % | 0 | 100,00 % |

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) | 14.502 | 17.839 | 17.839 | |
| ± Suscripciones/ reembolsos (neto) | -14,05 | -2,21 | -15,33 | 441,81 |
| - Beneficios brutos distribuidos | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| ± Rendimientos netos | 6,35 | 2,76 | 8,83 | 69,23 |
| (+) Rendimientos de gestión | 3,43 | 1,58 | 4,87 | 84,79 |
| (-) Gastos repercutidos | -1,26 | -1,99 | -3,31 | -28,03 |
| - Comisión de gestión | -0,28 | -0,19 | -0,46 | 25,59 |
| - Gastos de financiación | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| - Otros gastos repercutidos | -0,98 | -1,80 | -2,85 | -53,62 |
| (+) Ingresos | 4,18 | 3,17 | 7,27 | 12,47 |
| PATRIMONIO FIN PERIODO ACTUAL (miles de EUR) | 10.293 | 14.502 | 10.293 | |

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 4.943.117,57 USD que supone el 48,02% 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 período de liquidación. Durante el último trimestre del año se ha producido el vencimiento anticipado del préstamo de Pleasant Hill en California y las consiguientes devoluciones del principal invertido a nuestros partícipes (a cierre de octubre un 10% del compartimento NY USD y a cierre de noviembre un 9% del compartimento NY EUR). También ha tenido lugar el vencimiento ordinario del préstamo de la calle Astoria en Queens, NY, lo que nos va a permitir una nueva devolución de principal de aproximadamente un 12% del capital inicialmente invertido, tanto para el compartimento NY USD (usando como referencia el valor liquidativo de cierre de año) como para el compartimento NY EUR (liquidativo de cierre de enero). Tras dichos pagos, ambos compartimentos habrán devuelto aproximadamente un 55% de l capital inicialmente invertido, además de los pagos semestrales de cupones. De hecho, en el compartimento USD, también usando como referencia el valor liquidativo de fin de año, vamos a realizar el pago del habitual 2,5% del saldo semestral medio invertido. En el mes de febrero y usando como referencia su valor liquidativo de cierre de enero, el compartimento EUR también re embolsará el habitual 1,25% del saldo semestral medio invertido. Para simplificar, cada compartimento hará una devolución única por el montante total del principal a devolver y el correspondiente cupón semestral.

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 cuarto trimestre del 2023 el valor liquidativo de la clase A d el compartimento NY USD, el fondo máster que compra las participaciones en los préstamos inmobiliarios, es de 139,8, lo que representa una ganancia trimestral del 1,02%, acumulando una revalorización en el año del 8%. 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 127,38 y 129,98, lo que supone una ganancia trimestral del 0,56% y 0,67% para una revalorización en el año del 5,88% y 6,35%, respectivamente. 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. No hay novedades reseñables en nuestra cartera en este cuarto trimestre del 2023. 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. 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 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.

Hay que destacar que continúa el retraso en la refinanciación del proyecto de Greenwich, Connecticut y, en consecuencia, se ha retrasado la devolución del principal del préstamo al primer trimestre de 2024. No es un tema que nos preocupe; de hecho, el promotor está abonando intereses pasado el vencimiento. La bajada de tipos de interés en la curva americana en los dos últimos meses del 2024 debería ayudar a acelerar el cierre de la operación de refinanciación. En todo caso, es un préstamo muy colateralizado, incluyendo la propia vivienda del promotor que nos ofrece un amplio colchón de equity. Por último, los tres préstamos restantes (dos en Houston, Texas y otro en la calle 48 de Manhattan, NY) vencen en el segundo trimestre de 2024 y será entonces cuando se realice la última y definitiva devolución de capital a los partícipes, momento en el que pondremos el fondo en liquidación. 2023 será recordado como un año muy complicado para el sector inmobiliario americano en general. Más allá de los problemas estructurales de los sectores de oficinas y comercial, el sector residencial, que cuenta con vientos de cola demográficos y de escasez de oferta, ha tenido que hacer frente a tipos hipotecarios por encima del 7% y costes de financiación a promotores prohibitivos, lo que ha llevado a unas caídas tanto de oferta como de demanda de vivienda no vistas en bastantes años, al tiempo que los precios de los alquileres se han ido por las nubes. Para completar la tormenta perfecta, el muro de refinanciación de CMBS ha dado lugar a un número significativo de quiebras en el sector. Todo ello ha hecho del 2023 un año de gestión de refinanciación de proyectos existentes. En la reestructuración de dichos proyectos es donde probablemente surjan las mejores oportunidades para 2024. El promotor original perderá su inversión y tras una nueva inyección de capital y reestructuración de la deuda, con LTV bajos y rentabilidades altas, creemos que llegarán las mejores añadas de esta década para invertir en renta fija privada inmobiliaria americana. En paralelo, tras el cambio de paso de la FED a finales de octubre y el rally en la curva americana de tipos (el mercado descuenta ya varias bajadas por parte de la FED en 2024), empezarán a surgir nuevos proyectos residenciales que puedan asumir un coste de financiación (bancaria, agencias o privada) menos oneroso. La estrategia EBN Inmobiliario USA, FIL, seguirá invirtiendo en el sector residencial americano a través de nuestro tercer fondo, cuyo último cierre tuvo lugar a finales de 2023. Ofrecerá, en sus dos versiones en USD y EUR cubierto, nuestra habitual sólida colateralización del principal invertido y las mejores rentabilidades de la estrategia hasta la fecha (11% en USD y 9% en EUR) dando lugar a un excelente binomio rentabilidad/riesgo.

10. Información sobre la política de remuneración

EBN Capital, SGIIC, S.A. dispone de una política de remuneración a sus empleados compatible con una gestión adecuada y eficaz del riesgo (evitando el establecimiento de incentivos que impliquen la asunción de riesgos no compatibles con los perfiles de riesgos y las normas de los fondos de inversión gestionados) y compatible con la estrategia de negocio, los objetivos, los valores y los intereses a largo plazo propios y de los fondos de inversión que gestiona. Dicha política remunerativa consiste para todos los empleados en una remuneración fija (en función del nivel de responsabilidad ejercido y la trayectoria profesional y competencias del empleado) y una retribución variable que se determina por objetivos individuales y colectivos.

Durante el presente ejercicio la remuneración total abonada a su personal por EBN Capital SGIIC, S.A. ascendió a 888.365 euros, de los cuales 768.365 euros corresponden a remuneración fija, de la que fueron beneficiarios 8 empleados, y 120.000 euros a remuneración variable, de la que fueron beneficiarios 7 empleados.

De la remuneración total mencionada, 450.847 euros fueron abonados a 3 empleados cuya actuación tuvo una incidencia material en el perfil de riesgo de los fondos de inversión gestionados (siendo 423.847 euros de remuneración fija y 27.000 euros de remuneración variable).

La remuneración específica ligada a la comisión de gestión variable de EBN Inmobiliario USA ascendió a 59.331 euros.

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

| |
|--|
| |
|--|