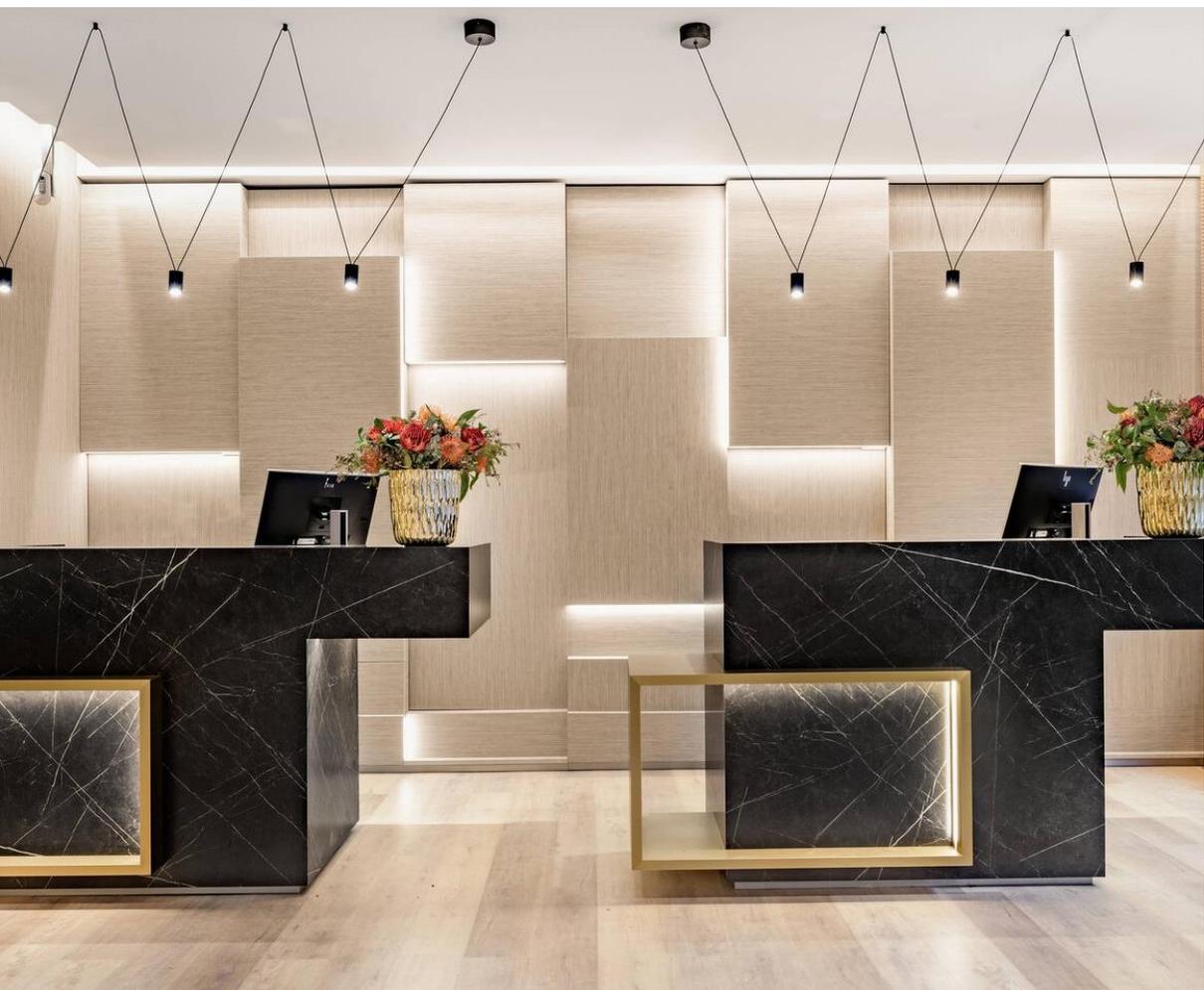




RIC
PRIVATE EQUITY



Informe Trimestral
1^{er} Trimestre 2021



ÍNDICE

1. Carta del director general
2. Evolución de RIC Private Equity
3. Inversiones en estudio
4. AC Tenerife, seguimiento
5. Disposición legal





Carta del director general



A pesar de la la incertidumbre generada por el Covid-19, RIC Private Equity inicia 2021 con el optimismo y propósito de reanudar el estudio de dos de los proyectos en los que no se pudo invertir en 2020, y con el convencimiento de que éste será el año del reinicio del turismo en Canarias, aunque haya que esperar hasta el próximo mes de octubre, según opiniones autorizadas del sector turístico.

Prueba de ello es que en el mes de enero Construcciones Acosta Matos, S.A. ha iniciado la reforma y transformación de los Apartamentos Merlín, estimando su finalización y reapertura al público del nuevo hotel de 4 estrellas resultante en noviembre próximo. La fortaleza financiera de Construcciones Acosta Matos, S.A. posibilitará a RIC Private Equity financiar la citada transformación hotelera, que será sufragada transitoriamente con recursos propios de la empresa, en previsión de que se haya reestablecido la demanda turística en Canarias en la temporada de invierno de 2021/22, que podrá ser sustituida finalmente con la financiación de RIC Private Equity. Por ello, en febrero se firmó un acuerdo de intenciones con Construcciones Acosta Matos, S.A. en relación con la potencial financiación del Proyecto Merlín.

El 15 de marzo se produjo la apertura del Hotel AC Tenerife, la primera y hasta el momento única inversión de RIC Private Equity, lo que ha supuesto un punto de inflexión en *“la travesía del desierto”* sufrida por AC Hotels by Marriott, desde marzo de 2020, al igual que le ha ocurrido al resto de cadenas hoteleras afectadas por la desaparición de la movilidad y de la interacción social. Dichas restricciones afectaron igualmente a la construcción del hotel y ocasionó un retraso en su finalización de más de 6 meses.

En este primer trimestre se han reanudado también las negociaciones con Servatur, S.A., que confía obtener en los próximos meses las correspondientes licencias administrativas para el inicio de las obras de Servatur Puerto Azul.

2

Evolución de la compañía

RIC
PRIVATE EQUITY

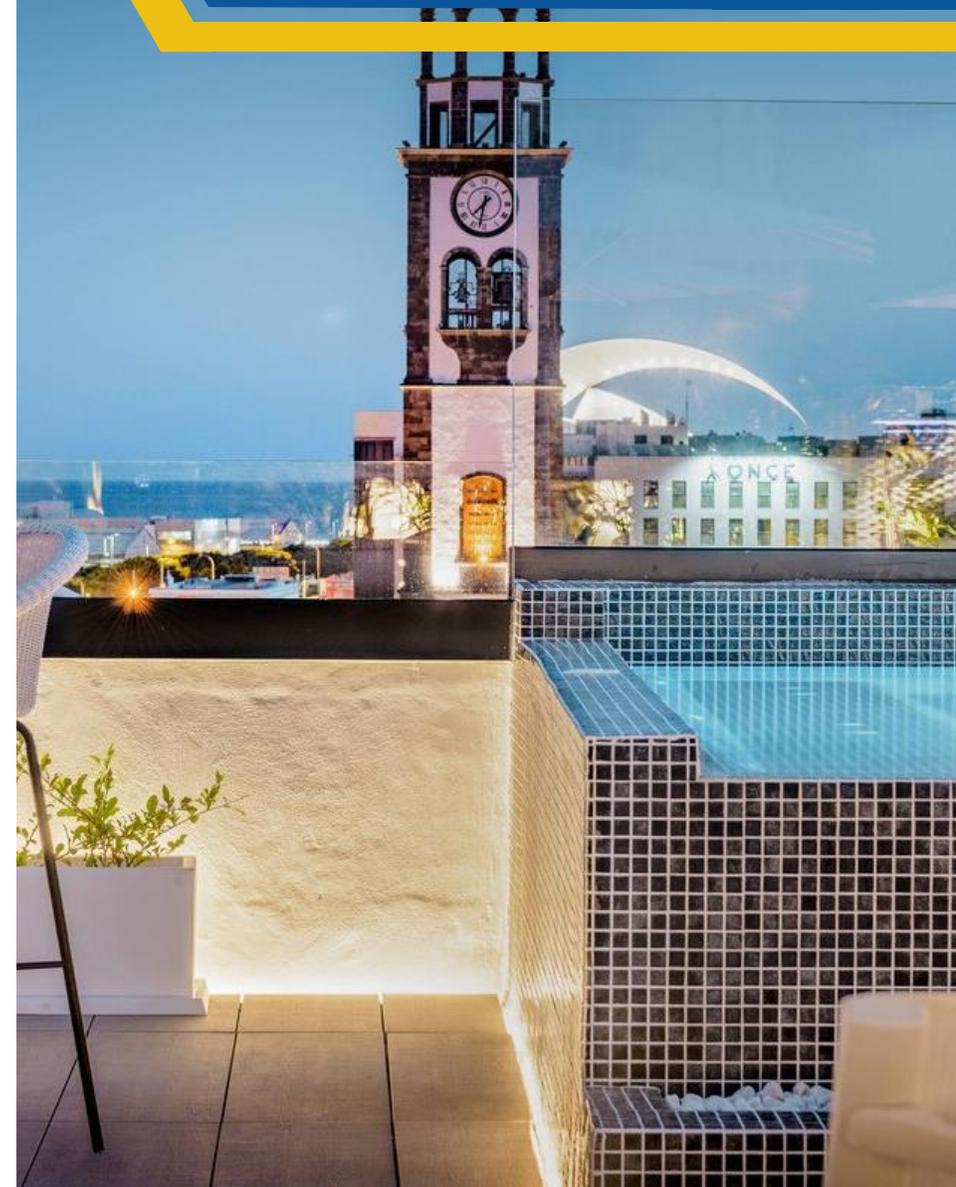


Evolución de la Compañía

Estados Financieros

PyG	2019	2020	mar.-21
Intereses préstamos			
Prestación servicios		42.155	
Ingresos		42.155	
Gastos personal	12.610	231.323	52.577
Otros gastos estructurales	39.464	239.726	138.795
Gastos	52.075	471.049	191.372
Ebidta	-52.075	-428.894	-191.372
Amortizaciones		424	239
Ebit	-52.075	-429.318	-191.611
Gastos financieros (neto)	116	4.062	1.592
Bai	-52.191	-433.380	-193.202
Impto. Sdes.	-48.648	-110.578	-48.301
PyG	-3.543	-322.802	-144.902

Balance	2019	2020	mar.-21
Inversiones financieras		2.020.715	2.020.715
Otro activo no corriente	48.648	175.512	222.818
Activo no corriente	48.648	2.196.226	2.243.533
NOF	-14.931	-134.733	-225.953
Efectivo y otros activos líquidos	420.340	677.537	576.549
Activo corriente	405.408	542.804	350.596
Inversión	454.056	2.739.030	2.594.129
Capital	600.000	3.220.715	3.220.715
Reservas	-142.401	-158.882	-481.684
PyG	-3.543	-322.802	-144.902
Patrimonio neto	454.056	2.739.030	2.594.129
Financiación	454.056	2.739.030	2.594.129



Evolución de la Compañía

Comparativa con Plan de Negocio

PyG	mar.-21	Plan Negocio	Desviac.	
			€	%
Intereses préstamos				
Prestación servicios		3.000	-3.000	
Ingresos		3.000	-3.000	
Gastos personal	52.577	81.449	-28.872	-35,45%
Otros gastos estructurales	138.795	113.352	25.443	22,45%
Gastos	191.372	194.801	-3.430	-1,76%
Ebitda	-191.372	-191.801	430	-0,22%
Amortizaciones	239	597	-358	-59,98%
Ebit	-191.611	-192.398	788	-0,41%
Gastos financieros (neto)	1.592	2.000	-408	-20,41%
Bai	-193.202	-194.398	1.196	-0,62%
Impto. Sdes.	-48.301	-48.600	299	-0,62%
PyG	-144.902	-145.799	897	-0,62%

Balance	mar.-21	Plan Negocio	Desviac.	
			€	%
Inversiones financieras	2.020.715	2.020.715		
Otro activo no corriente	222.818	317.461	-94.642	-29,81%
Activo no corriente	2.243.533	2.338.175	-94.642	-4,05%
NOF	-225.953	11.911	-237.864	-1997,06%
Efectivo y otros activos líquidos	576.549	243.146	333.403	137,12%
Activo corriente	350.596	255.056	95.539	37,46%
Inversión	2.594.129	2.593.232	897	0,03%
Capital	3.220.715	3.220.715		
Reservas	-481.684	-481.684		
PyG	-144.902	-145.799	897	-0,62%
Patrimonio neto	2.594.129	2.593.232	897	0,03%
Financiación	2.594.129	2.593.232	897	0,03%

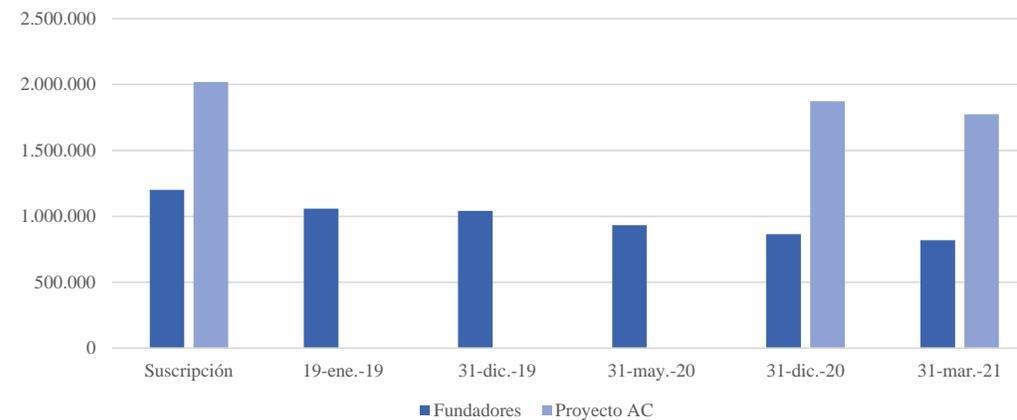


Evolución de la Compañía

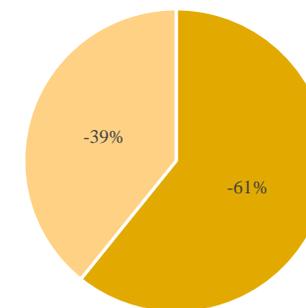
Evolución del Valor Liquidativo



Nota.- Los valores liquidativos de 19-ene-19 y 31-mar-21 no han sido calculados por la Unidad de Valoración y, por tanto, son estimaciones



Total Pérdida de Valor Liquidativo



■ Fundadores ■ Proyecto AC

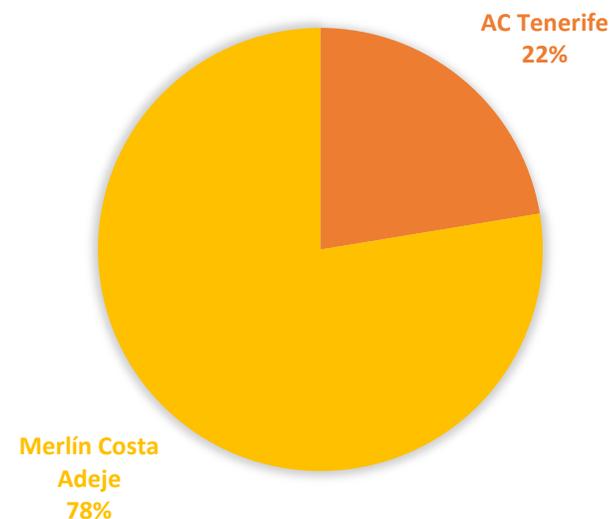
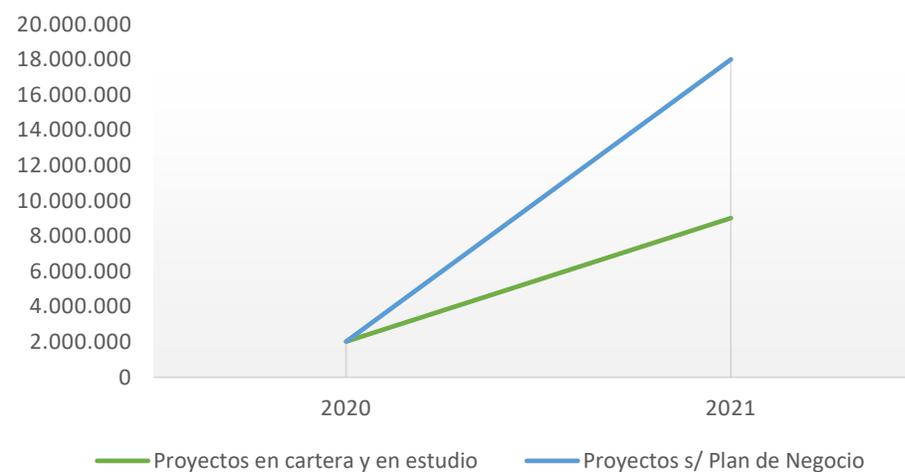
Accionistas	Evolución del Valor Liquidativo						Pérdida Acum.	
	Suscripción	19-ene.-19	31-dic.-19	31-may.-20	31-dic.-20	31-mar.-21	Total	%
Fundadores	1.200.000	1.057.599	1.041.127	932.638	864.956	819.199	-380.801	-31,73%
Proyecto AC	2.020.715	-	-	-	1.874.072	1.774.930	-245.785	-12,16%
Total	3.220.715	1.057.599	1.041.127	932.638	2.739.029	2.594.129	-626.586	-19,45%

Evolución de la Compañía

Inversiones vs Plan de Negocio

Proyecto	Sector	Actuación	Financiación	2020	2021	Sin suelo	Con suelo	Diversificac.	Grupo
AC Tenerife	Hotelero	Transformación	2.020.715	2.020.715		22,40%		22,40%	
Merlín Costa Adeje	Hotelero	Rehabilitación	7.000.000		7.000.000	77,60%		77,60%	
Proyectos en cartera y en estudio			9.020.715	2.020.715	7.000.000	100,00%		100,00%	
Proyecto 1			2.020.715	2.020.715		11,21%		11,21%	
Proyecto 2			8.000.000		8.000.000	44,39%		44,39%	
Proyecto 3			8.000.000		8.000.000		44,39%	44,39%	
Proyectos s/ Plan de Negocio			18.020.715	2.020.715	16.000.000	55,61%	44,39%	100,00%	
Desviación posible			7.000.000		-9.000.000				
			-49,94%		-56,25%				

Proyectos



3

Inversiones en Estudio

RIC
PRIVATE EQUITY



Inversiones en estudio

Proyecto Merlín | Construcciones Acosta Matos, S.A.



Hotel Merlín Costa Adeje

DELEGADOS TRIBUTARIOS	NOMBRE/RAZÓN SOCIAL RIC CAPITAL INVESTMENT PARTNERS S.C.R.S	NIF A76335900
	DIRECCIÓN CALLE LEÓN Y CASTILLO, NUM 421 - 5 A PALMAS DE GRAN CANARIA (LAS) 35007 PALMAS, LAS	
	LUGAR DE FORMULACIÓN LAS PALMAS GRAN CANARIA	

INFORME VINCULANTE EMITIDO EN VIRTUD DE LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 27.4.D.3.º DE LA LEY 19/1994, DE 6 DE JULIO, DE MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN ECONÓMICO Y FISCAL DE CANARIAS.

Con fecha 07 de febrero de 2020 tiene entrada en el Registro General de Documentos de la Delegación de Santa Cruz de Tenerife una comunicación de la Viceconsejería de Hacienda, Planificación y Asuntos Europeos del Gobierno de Canarias (nº de asiento registral RCE002835692020) dirigida a la Delegada Especial de Canarias de la Agencia Estatal de Administración Tributaria mediante la cual, a efectos de la emisión del informe vinculante que ahora nos ocupa, se remite la solicitud presentada por RIC CAPITAL INVESTMENT PARTNERS SCR SAU, con Número de Identificación Fiscal (NIF) A76335900, relativa a la idoneidad de la emisión de instrumentos financieros a los efectos de la materialización de la Reserva para Inversiones en Canarias (RIC).

El artículo 27.4 Ley 19/1994, de 6 de julio, de modificación del Régimen Económico y Fiscal de Canarias (redacción por Real Decreto-Ley 15/2014, de 19 de diciembre, con las modificaciones introducidas por la Ley 8/2018, de 5 de noviembre, con vigencia desde el 7 de noviembre de 2018) establece la relación de las inversiones aptas para el cumplimiento del requisito de materialización del beneficio fiscal de la RIC, recogiéndose en el punto D.3º la siguiente:

"4. Las cantidades destinadas a la reserva para inversiones en Canarias deberán materializarse en el plazo máximo de tres años, contados desde la fecha del devengo del impuesto correspondiente al ejercicio en que se ha dotado de la misma, en la realización de alguna de las siguientes inversiones:

(...)

D. La suscripción de:

(...)

3.º Cualquier instrumento financiero emitido por entidades financieras siempre que los fondos captados con el objeto de materializar la Reserva sean destinados a la financiación en Canarias de proyectos privados, cuyas inversiones sean aptas de acuerdo con lo regulado en este artículo, siempre que las emisiones estén supervisadas por el Gobierno de Canarias, y cuenten con un informe vinculante de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, en los términos que reglamentariamente se establezcan.

A estos efectos, el contribuyente que materializa la Reserva procederá a comunicar fehacientemente a la entidad financiera el importe de la misma, así como la fecha en que termina el plazo para la materialización. Esta última, a su vez, comunicará fehacientemente al contribuyente las inversiones

ANEXO

DECRETO 42/2020, DE 16 DE ABRIL, POR EL QUE SE DECLARA LA IDONEIDAD DE LA EMISIÓN DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS A QUE SE REFIERE LA SOLICITUD PRESENTADA POR LA ENTIDAD RIC CAPITAL INVESTMENT PARTNERS S.C.R. S.A.U., A EFECTOS DE LA MATERIALIZACIÓN DE LA RESERVA PARA INVERSIONES EN CANARIAS.

Examinado el expediente administrativo instruido sobre el asunto de referencia y teniendo en cuenta los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- Con fecha 5 de febrero de 2020, la entidad RIC CAPITAL INVESTMENT PARTNERS S.C.R. S.A.U., con NIF A76335900, presentó solicitud para que el Gobierno de Canarias declare la idoneidad de los instrumentos financieros a emitir por la citada entidad, a efectos de lo dispuesto en el artículo 27.4.D.3.º de la Ley 19/1994, de 6 de julio, de modificación del Régimen Económico y Fiscal de Canarias.

Segundo.- En cumplimiento de lo establecido en el artículo 2.2 de la Orden de la Consejería de Hacienda, de 15 de junio de 2017, por la que se regula la instrucción del procedimiento de supervisión por el Gobierno de Canarias de las emisiones de instrumentos financieros aptos para la materialización de la reserva para inversiones en Canarias, la Viceconsejería de Hacienda, Planificación y Asuntos Europeos, como órgano instructor, solicitó a la Agencia Estatal de Administración Tributaria el informe al que se refiere el artículo 27.4.D.3.º de la Ley 19/1994, de 6 de julio.

Tercero.- Con fecha 6 de marzo de 2020 la Agencia Estatal de Administración Tributaria emitió informe favorable a la emisión.

Cuarto.- Con fecha 13 de marzo de 2020 el Consejo de Hacienda, Presupuestos y Asuntos Europeos propuso la elevación al Gobierno de la declaración de idoneidad de la emisión de dichos instrumentos financieros, de conformidad con lo previsto en el artículo 2.3 de la citada Orden.

Quinto.- En cumplimiento de lo establecido en la disposición adicional tercera del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19, y acorde al requerimiento de fecha 6 de abril de 2020 dirigido a la entidad peticionaria, RIC CAPITAL INVESTMENT PARTNERS S.C.R. S.A.U. manifiesta su conformidad



Informe vinculante favorable de la AEAT (fecha tentativa de inicio del expediente ago/21). El consignado se corresponde con el Proyecto AC Tenerife

Declaración de idoneidad fiscal del Gobierno de Canarias (fecha tentativa resolución oct/21). La consignada se corresponde con el Proyecto AC Tenerife

Transformación de los Apartamentos Merlín en un hotel de cuatro estrellas de 165 habitaciones y 230 plazas alojativas, gimnasio, 2 restaurantes, 2 bares, 2 piscinas, una de ellas en el chill-out abierto que estará en la cubierta de hotel y con espléndidas vistas. Las obras se iniciaron en enero y finalizarán a principios de noviembre

Inversiones en estudio

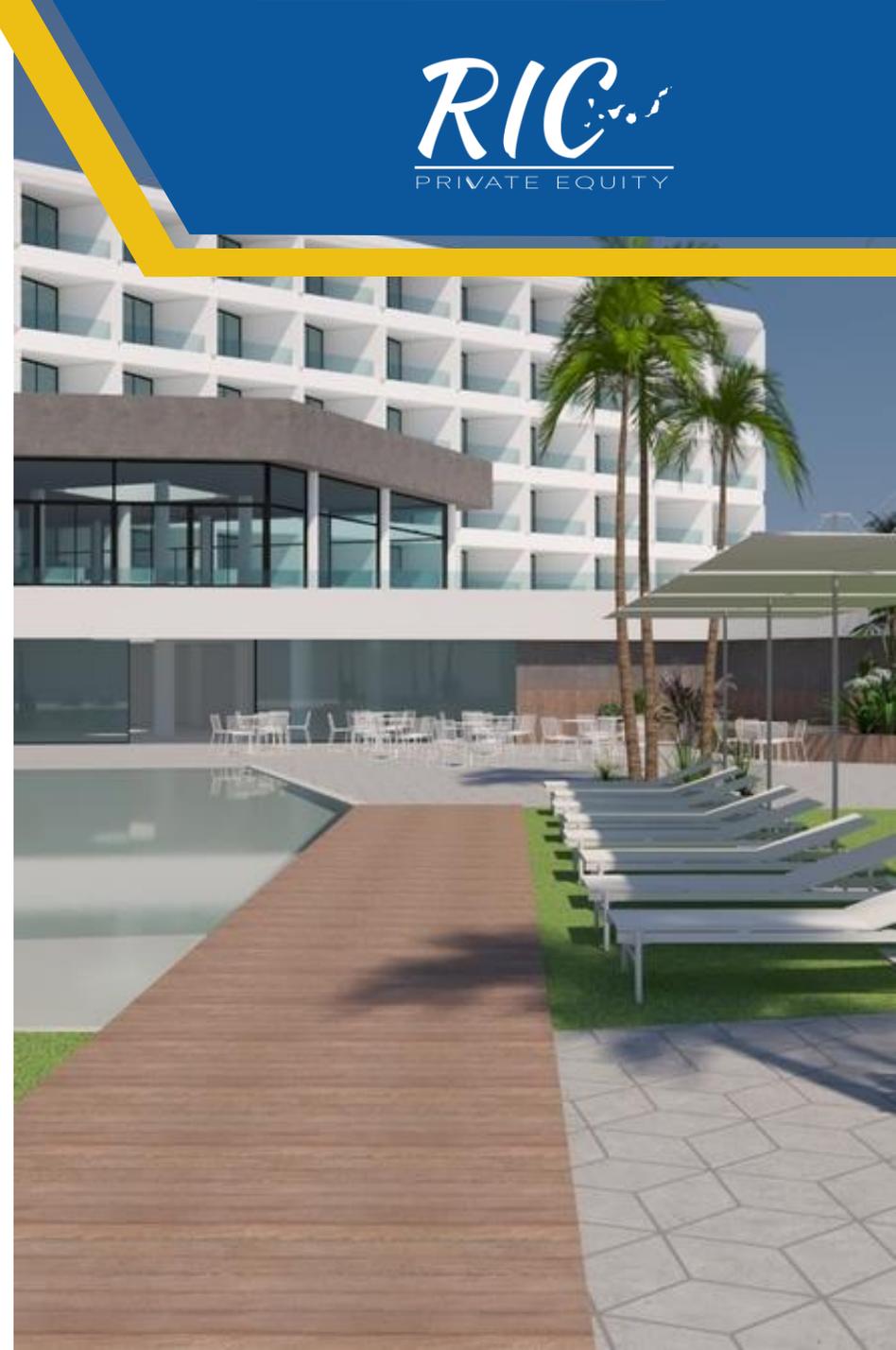
Proyecto Merlín | Construcciones Acosta Matos, S.A.

Construcciones Acosta Matos, S.A. ("CAMSA") es la actual propietaria de la casi totalidad de los Apartamentos Merlín situado en Costa Adeje (Callao Salvaje), Tenerife. Desde el mes de enero ha procedido a su reforma, con el fin de convertirlo en un hotel familiar de 4 estrellas, que tendrá 165 habitaciones y 230 plazas alojativas, gimnasio, 2 restaurantes, 2 bares, 2 piscinas y chill-out cubierto.

Las obras finalizarán, previsiblemente, el próximo mes de noviembre de 2021, fecha en la que el nuevo Hotel Merlín estará plenamente operativo y abierto al público. Una vez finalizadas las obras, CAMSA bien (i) lo explotará comercialmente el inmueble por si misma o en colaboración de terceros, mediante el otorgamiento de un contrato de gestión o management; o bien, (ii) lo explotará mediante un contrato de arrendamiento de industria hotelera.

RIC Private Equity financiará el importe total de la rehabilitación (€7M) mediante un préstamo participativo de 5 años de duración, es decir, con vencimiento previsto en el mes de diciembre de 2026.

El acuerdo de intenciones con CAMSA se firmó el pasado mes de febrero y, durante el mes de marzo, PricewaterhouseCoopers ("PwC") ha comenzado la realización de una *due diligence fiscal*, y por Uría Menéndez a la elaboración de un modelo de contrato de inversión a suscribir por los inversores de RIC Private Equity. Una vez haya concluido la *due diligence fiscal*, de resultar favorable el informe que emita PwC, se procederá a la redacción y presentación del escrito de solicitud de declaración de idoneidad fiscal.



4

AC Tenerife seguimiento

RIC
PRIVATE EQUITY



AC Tenerife (seguimiento)

Análisis del sector

El turismo español continúa sin remontar el vuelo, tal y como lo demuestran los datos de este primer trimestre referidos a pasajeros venidos del extranjero por vía aérea, con un total de 1,6 millones de llegadas, lo que supone un 87,5% menos que en 2020 y un 90,4% menos que en el año 2019, cuando se superaron los 17 millones de llegadas internacionales. El 62,4% del total provino de la Unión Europea y Reino Unido, experimentando un descenso del 93,6% (-98,6% respecto a 2019). El flujo del resto del mundo (37,6%) experimentó una disminución del 86,1% (-97% respecto a 2019).

Los datos muestran que en marzo decrecieron todos los países turísticamente relevantes para España siendo Turquía el que menos decreció y Reino Unido el que más (-96,5% frente al pasado año; -98,7% frente a 2019). Reino Unido emitió el 2,9% de los pasajeros recibidos en España en marzo.

La llegada de pasajeros desde Alemania disminuyó un 53% (-84,4% respecto a 2019), destacando el descenso producido en Canarias, mercado tradicionalmente receptor del turismo alemán en los meses de invierno. Otros países emisores, como Francia, Italia y Suiza, experimentaron disminuciones del 56,8% (-83% respecto a 2019), 44,1% (-92,2% respecto a 2019), y 56,1% (-85,6% respecto a 2019) respectivamente.

La reducción fue significativa en todo el territorio español, no obstante, si analizamos las principales comunidades receptoras de turistas, Madrid fue la comunidad con más llegadas (40,9% de cuota) mientras que Canarias, Cataluña, Baleares, Andalucía y Comunidad Valenciana sumaron, en conjunto, el 58,2% del total de pasajeros aéreos llegados a España.

AC Tenerife (seguimiento)

Análisis del sector

En Canarias, en lo que al número de pernoctaciones se refiere, marzo se convirtió en el mejor mes de lo que llevamos de año. Los establecimientos hoteleros y extrahoteleros registraron 933.212 pernoctaciones en ese mes, lo que supone una disminución del 77,9% y del 89,7% respecto a las registradas en el mismo periodo del 2020 y de 2019, respectivamente.

Por países de residencia, las pernoctaciones de los no residentes cayeron un 84% respecto a 2020 y un 92,5% respecto a 2019, mientras que las de los residentes en España sufrieron una caída menos pronunciada, sobre todo respecto a 2020 primer mes del estado de alarma e inicio del confinamiento con una disminución de un 8,5%, y un 58,9% respecto a 2019.

El mayor número de viajeros provino de la Península, que supuso un ascenso del 35,1% si se compara con los que acudieron en el mismo mes de marzo del año pasado, fecha del inicio del confinamiento. Los principales territorios emisores son Gran Bretaña y Alemania y la isla que recibió mayor número de turistas tanto provenientes del extranjero como del territorio nacional fue Tenerife con la llegada de 111.533 turistas.

En cuanto a las perspectivas turísticas, se presumen halagüeñas, pues en el mes de marzo muchos de los países europeos han comenzado a levantar sus restricciones para viajar a Canarias. Es el caso de Países Bajos, Dinamarca y, sobre todo, Alemania, uno de los principales emisores de turistas a nuestras islas.

Por otro lado, TUI, el mayor touroperador del mundo, sitúa a Canarias como uno de los destinos con mayor demanda para este verano de 2021.

AC Tenerife (seguimiento)

PyG y Balance

PyG	mar.-21
Cifra de negocios	45.319
Aprovisionamientos	16.518
Margen bruto	28.801
Gastos de personal	36.087
Otros gastos de explotación	30.488
Ebitda	-37.775
Amortizaciones	0
Ebit	-37.775
Gastos financieros (neto)	9.161
Bai	-46.936
Impto. Sdes.	0
PyG	-46.936

Balance	mar.-21
Activo fijo	5.861.027
Inmovilizado	5.861.027
Otro activo	
Activo circulante	1.775.544
NOF	-70.612
Otro activo	13.213
Tesorería	1.832.943
Inversión	7.636.571
Patrimonio neto	2.851.607
Capital	153.000
Reservas	2.745.543
PyG	-46.936
Pasivo l.p.	4.469.329
Deuda bancaria	2.448.614
Deuda RIC Private Equity	2.020.715
Pasivo c.p.	315.635
Financiación	7.636.571

Grado de ejecución del Proyecto:

- La entrada en funcionamiento del Proyecto, el día 15 de marzo del presente ejercicio, supone el comienzo del periodo de mantenimiento de la inversión fijado, al menos, hasta el 15 de marzo de 2026.
- Respecto al cierre del ejercicio 2020, en este primer trimestre la sociedad ha invertido en inmovilizado material 800 mil euros, lo que supone que, junto con lo que ya había invertido, ha cubierto un 90% de la inversión inicialmente prevista, estando invertido la totalidad del préstamo concedido por RIC Private Equity a 31 de diciembre de 2020.
- Como aspecto a resaltar, comentar que la sociedad ha aumentado sus fondos propios en 2,6 millones de euros, con una ampliación de capital por importe de 130 mil euros y una prima de emisión de 2,47 millones de euros.

Estados financieros del trimestre:

- Los estados financieros son los correspondientes a los acumulados hasta el 31 de marzo de 2021 y muestran la inversión en el Proyecto.
- El activo del balance de situación de la sociedad muestra la inversión en la remodelación del inmueble, por importe de 5,86 millones de euros. Respecto al cuarto trimestre de 2020, la inversión se ha incrementado en 0,8 millones de euros. En principio, el importe total de la obra según lo previsto era de 6,5 millones de euros con una posible desviación de 100.000 euros. Por otra parte, cabe destacar el incremento de la partida de tesorería en 1,45 millones de euros como consecuencia del aumento de capital efectuado en la Compañía.
- Respecto a las fuentes de financiación, las principales son el préstamo participativo concedido por RIC Private y préstamos con entidades de crédito por 2,02 y 2,76 millones de euros respectivamente. El grueso restante de la financiación procede de los fondos propios, incrementados en 2,59 millones de euros tras el aumento de capital y de la prima de emisión.
- La entrada en funcionamiento se produjo el 15 de marzo, reflejando la cuenta de pérdidas y ganancias unos ingresos de 45 mil euros hasta el cierre del trimestre. Los gastos se corresponden con aprovisionamientos, gastos de personal, servicios exteriores y gastos financieros, siendo superiores a los ingresos, lo que conduce a una pérdida de 46,9 mil euros.

5

Disposición legal

RIC
PRIVATE EQUITY



Disposición Legal

La información financiera de este informe no está auditada.

RIC Private Equity es una sociedad cuya principal actividad es la toma de participaciones temporales en el capital y la concesión de préstamos participativos o suscripción de deuda de empresas que operan en el ámbito territorial de las Islas Canarias, de acuerdo con la estrategia y política de inversiones prevista en el artículo 8 de sus estatutos sociales, con la finalidad de servir como vehículo de canalización de la reserva para inversiones en Canarias.

Se encuentra regulada por la Ley 22/2014, de 12 de noviembre, por la que se regulan las entidades de capital-riesgo, otras entidades de inversión colectiva de tipo cerrado y las sociedades gestoras de entidades de inversión colectiva de tipo cerrado, y por la que se modifica la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, y está inscrita en el Registro Oficial de la CNMV con el número 295 desde el 25 de octubre de 2019.

La información aquí contenida procede de fuentes fiables y, aunque se ha tenido un cuidado razonable para garantizar que dicha información resulte correcta, RIC Private Equity no manifiesta que sea exacta y completa, y no debe confiarse en ella como si lo fuera. Dicha información está sujeta a cambios sin previo aviso. RIC Private Equity no asume compromiso alguno de comunicar dichos cambios ni de actualizar el contenido del presente documento.

Todas las opiniones y estimaciones incluidas en el presente documento constituyen la visión técnica en la fecha de su emisión, pudiendo ser modificadas en adelante sin previo aviso.

El presente documento no constituye, bajo ningún concepto una oferta de compra, venta, recomendación de inversión, ni suscripción. Cualquier decisión de compraventa o inversión deberá aprobarse teniendo en cuenta la totalidad de la información pública disponible y no fundamentarse, exclusivamente, en el presente documento.

El inversor que acceda al presente documento deberá tener en cuenta que los valores o instrumentos a los que se refiere pueden no ser adecuados a sus objetivos de inversión o a su posición financiera.

RIC Private Equity no asume responsabilidad alguna derivada de cualquier pérdida, directa o indirecta, que pudiera derivarse del uso de la información contenida en este documento.