

PROYECTOS 2022

Puerto Azul

Radisson Blu
Lanzarote

Mynd Yaiza

RIC
PRIVATE EQUITY

LA MATERIALIZACIÓN INDIRECTA DE LA RIC CON SEGURIDAD FISCAL



RIC PRIVATE EQUITY INVESTMENT PARTNERS, S.C.R. S.A.

Ficha Técnica	
Autorización:	29-nov-18 (expediente de Jul/17) por Comisión Nacional Mercado Valores
Constitución:	10-ene-19, Carlos Jarabo Rivera, protocolo 40, e inscripción 1ª en hoja GC-55450 del Registro Mercantil LP
Registro:	25-oct-19, nº 295 del Registro Oficial Comisión Nacional Mercado Valores
Capital y prima:	13.367.818 euros (Capital social: 3.236.215 euros)
Nº Acciones:	120 acciones Serie A, 260 acciones Serie B, 1.078 acciones Serie C y 472 acciones Serie D
Nº Accionistas:	51 accionistas
Depositario:	Cecabank, S.A.
Auditor:	Eudita AH Auditores, S.A.P.
Control de Riesgos:	Intermoney Valora Consulting, S.A.
Valoración:	Intermoney Valora Consulting, S.A.
Cumplimiento normativo:	Intermoney Valora Consulting, S.A.
Auditoría Interna:	Corretaje e Información Monetaria y de Divisas, S.A.

Finalidad para la que está autorizada RIC Private Equity Investment Partners, S.C.R., S.A. por la CNMV:

Canalizar la inversión de los fondos que son objeto del incentivo fiscal de la reserva para inversiones en Canarias (la "RIC"), al amparo de la fórmula establecida en el artículo 27.4.D.3º de la Ley 19/1994, de 6 de julio, de modificación del Régimen Económico y Fiscal de Canarias

Consejo de Administración



Francisco López
Presidente



Ángel Medina
Vicepresidente 1º



Modesto Campos
Vicepresidente 2º



José Acosta
Consejero



José López
Consejero



Jesús Díaz
Consejero



Heriberto Etala
Consejero



Santiago Mederos
Consejero



José Matos
Consejero



Dunia Pérez
Consejera



Juan Pérez
Consejero



Carmelo Ramos
Consejero

Equipo Gestor



Enrique Guerra
CEO y Legal-Fiscal



Enrique Quevedo
Director y Operaciones



Juan Millet
Inversiones



Sergio Rodríguez
Inversiones y Administración



Alejandro León
Relación Inversores



Priscila Briganti
Informática y BI



Idania Monzón
Administración y Contabilidad

Principales Asesores

Legal: Uría Menéndez Abogados, S.L.P.

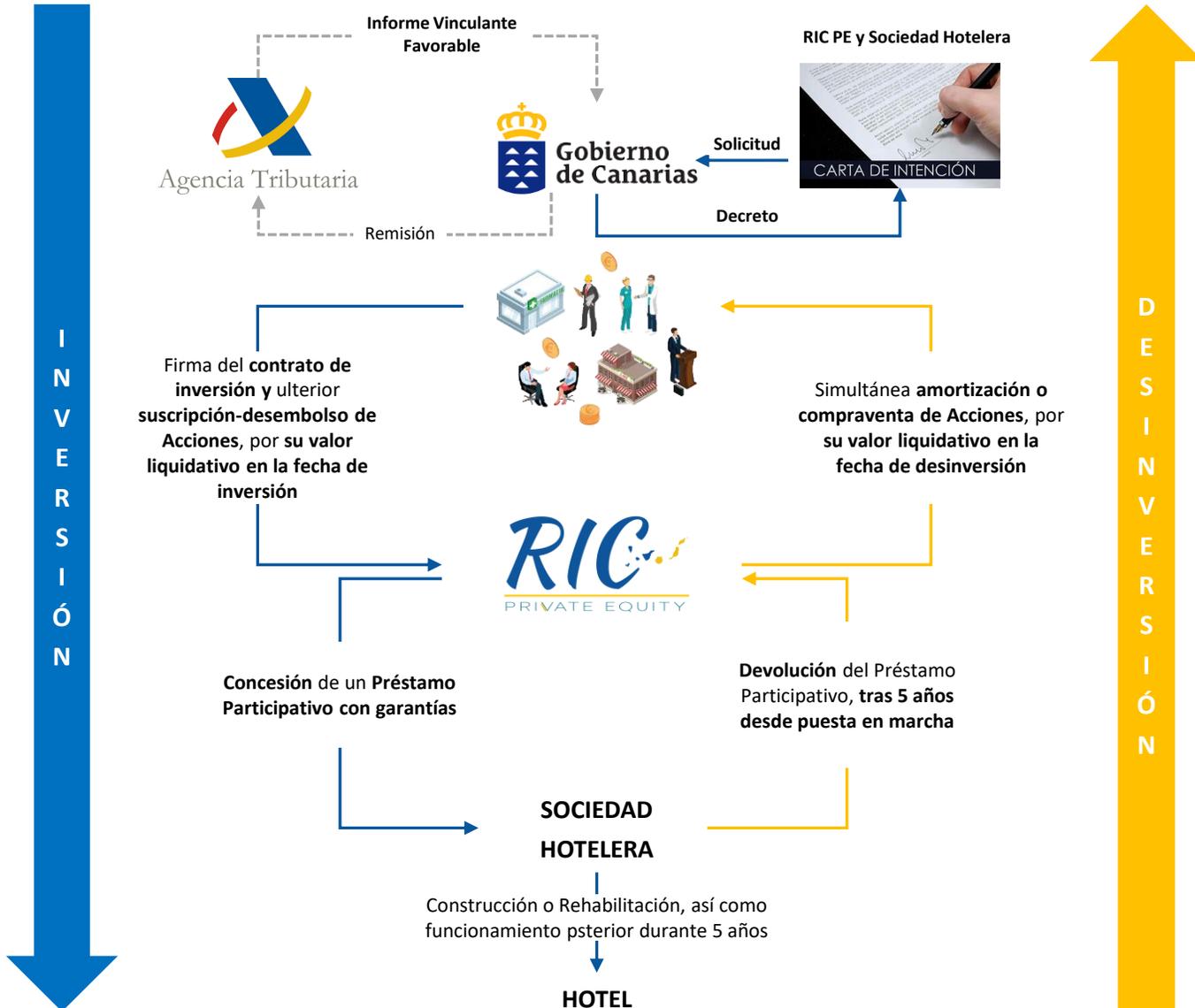
Fiscal: Luján Asesores, S.L.P.

Financiero: Juan José Vera

PROYECTOS 2022

Denominación	Hotel Puerto Azul 4 estrellas	Hotel Radisson Blu Lanzarote 4 estrellas	Hotel Mynd Yaiza 4 estrellas
Localización:	Puerto Rico, localidad turística del municipio de Mogán, Gran Canaria	Costa Teguse, localidad turística del municipio de Teguse, Lanzarote	Playa Blanca, localidad turística del municipio de Yaiza, Lanzarote
Descripción:	Reforma y ampliación del actual complejo de 3 estrellas, para su transformación en un complejo hotelero familiar que contará con 491 habitaciones y 1.403 plazas alojativas. Además, el complejo dispondrá de varias piscinas, área de juegos, parque acuático, gimnasio, spa, terraza bar y varios restaurantes	Reforma integral del actual Hotel Coronas Playa de 4 estrellas para su conversión en el nuevo Hotel Radisson Blu Lanzarote de 4 estrellas superior, que contará con 208 habitaciones y 416 plazas alojativas. Además, el hotel dispondrá de varias piscinas, restaurantes, pool bar, teatro, spa y gimnasio	Rehabilitación de los antiguos apartamentos Sun Park para su transformación en el moderno Hotel Mynd Yaiza, que contará con 300 habitaciones y 600 plazas alojativas. Además, el complejo contará con varias piscinas, restaurantes, parque infantil acuático, zona de fitness y spa.
Propietario:	Servatur, S.A.	Las Coronas de Teguse, S.L.	Construcciones Acosta Matos
Operador:	Puerto Azul, S.L. (filial de Servatur, S.A., una vez que se produzca la aportación del complejo a su favor por parte de Servatur, S.A.)	Las Coronas de Teguse, S.L.	Hotel New Trend, S.L. (pendiente aportación propiedad)
Management:	Servatur, S.A.	Canarian Hospitality, S.L.	Canarian Hospitality, S.L.
Marca:	Servatur Hotels & Resorts	Radisson Blu	Mynd
Inicio de las obras y puesta en marcha:	Junio 2021 (inicio de las obras) y diciembre 2022 (puesta en funcionamiento)	Enero 2022 (inicio de las obras) y noviembre 2022 (puesta en funcionamiento)	Marzo 2022 (inicio de las obras) y diciembre 2022 (puesta en funcionamiento)
Financiación (instrumento e importe máximo):	Préstamo participativo, hasta 34.000.000 euros	Préstamo participativo, hasta 12.000.000 euros	Préstamo participativo, hasta 16.000.000 euros
Garante:	Servatur, S.A.	Familia Al-Bochi	Construcciones Acosta Matos, S.A.
Garantías:	Personal y, si se completa la financiación, pignoración participaciones sociales de Puerto Azul, S.L.	Personal y pignoración de participaciones sociales de Las Coronas de Teguse, S.L.	Personal y pignoración de participaciones sociales de Hotel New Trend, S.L.
Fecha del informe vinculante favorable AEAT:	17 de diciembre de 2021	27 de julio de 2022	En trámite
Fecha del decreto idoneidad Gobierno de Canarias:	23 de diciembre del 2021	15 de septiembre de 2022	En trámite

FUNCIONAMIENTO DE LA INVERSIÓN A TRAVÉS DE RIC PRIVATE EQUITY



Cómo invertir en RIC Private Equity:

1. Darse de **alta** en la **plataforma digital** de RIC PE
2. Cumplimentar el **test de conveniencia**
3. **Elegir** uno o varios **proyectos** en los que desea materializar indirectamente su inversión RIC a través de RIC Private Equity
4. Firmar un **contrato de inversión** por cada uno de los proyectos elegidos, determinando:
 - la finalidad y destino de la inversión
 - el importe que se compromete a invertir cuando así lo requiera RIC PE
 - el momento en el que se producirá la suscripción y desembolso de las acciones de RIC PE y la vinculación de estas acciones a la financiación del proyecto en cuestión
 - el momento en el que se producirá la desinversión -o recuperación de la inversión-, su importe y forma de pago
 - el reconocimiento de una penalidad a la sociedad promotora del proyecto por el incumplimiento del destino de la financiación recibida y el mantenimiento temporal del mismo
 - el incumplimiento por el Inversor del compromiso de inversión
5. Firmar una **declaración consciente de los riesgos derivados de la inversión**
6. **Elevación a público** del contrato de inversión y **adhesión al contrato de accionistas de RIC Private Equity**

EL RIESGO

1. RIESGO GENERAL EN LAS INVERSIONES

- ✓ **No existe una inversión sin riesgos** y para RIC PE una buena inversión es aquella que los tiene en cuenta, los gestiona y minimiza, de tal manera que si el riesgo se materializa la inversión se pueda mantener en una situación recuperable en la medida de lo posible.
- ✓ **Para fomentar la inversión privada en Canarias nace la RIC**, que otorga la posibilidad a través de su dotación de obtener un **elevado ahorro fiscal** (entre el 25% y el 47%, según se trate de una empresa o un autónomo), como **contrapartida** del **esfuerzo inversor y**, por ende, del **riesgo** que se asume por la empresa o autónomo.

2. EL RIESGO EN RIC PRIVATE EQUITY

- ✓ El **principal objetivo de los Inversores de RIC PE NO** es la rentabilidad financiera, sino **la materialización indirecta** de sus dotaciones a la **RIC y**, transcurridos los 5 años exigidos por la normativa, **recuperar el capital invertido**. Todo ello con la seguridad fiscal que le confiere la supervisión administrativa previa de la AEAT de la inversión y el paraguas que le ofrece el sometimiento de RIC PE al control supervisor de la CNMV.
- ✓ Por dicha razón, RIC PE adopta una **política de inversión conservadora**. Es decir:
 1. invierte en **deuda privada**, mediante la concesión de préstamos participativos de larga duración e igual período de carencia -de 5 años a partir de la entrada en funcionamiento del proyecto financiado-, e interés variable en función de la evolución del proyecto;
 2. a favor de **empresas que muestren solvencia** para su expansión o crecimiento, en relación con **proyectos rentables**; y
 3. con el otorgamiento de **garantías otorgadas** por los principales accionistas de la empresa financiada.
- ✓ Dos son los **principales riesgos** de las acciones de RIC PE en el momento de la desinversión: (i) **recuperación del capital invertido** y (ii) **rentabilidad financiera**:



- Escenarios de rentabilidad:**
1. Tensionado = 8 MM€ inversión/año
 2. Desfavorable = 16 MM€ inversión/año
 3. Moderado = 25 MM€ inversión/año
 4. Favorable = 50 MM€ inversión/año

LOS DOS PRINCIPALES RIESGOS EN RIC PRIVATE EQUITY



A. RIESGO DE RECUPERACIÓN DE LA INVERSIÓN

1. Un riesgo compartimentado

- ✓ El capital social de RIC PE se divide en **acciones** pertenecientes a series distintas, cada una de las cuales, excepto las de la serie A, está **vinculada** a un único proyecto concreto de inversión.
- ✓ Dicha vinculación **implica**: (i) que los fondos obtenidos por el desembolso derivado de la suscripción de esa serie de acciones se destinan exclusivamente a la financiación del proyecto de inversión en cuestión al cual están vinculadas; (ii) que el período de inversión de las acciones vinculadas al proyecto en cuestión coincide con la duración de la financiación del mismo (5 años desde la entrada en funcionamiento); y, (iii) que el valor liquidativo a efectos de la desinversión, en defecto de amortización del préstamo vinculado al proyecto, podrá satisfacerse mediante cesión en pago de la parte del préstamo que proporcionalmente le corresponda, con subrogación a su favor de las garantías otorgadas y, en su caso, ejecución de las mismas por RIC PE en nombre y por cuenta de los titulares de las acciones afectadas. **Éste es el riesgo en el que se incurre, en caso de impago del préstamo participativo vinculado a la inversión.**
- ✓ La vinculación de las acciones al proyecto y, en su caso, la posible desinversión “no dineraria”, permite **la diversificación del riesgo** suscribiendo acciones pertenecientes a series distintas.

2. Un riesgo medido, controlado y gestionado

Medido, por la realización de una *due diligence* legal, financiera, técnica y de seguros previa a la financiación. **Controlado**, con la prohibición de endeudamiento adicional por la sociedad propietaria del proyecto sin la previa autorización escrita de RIC PE. Y **Gestionado**, a través del otorgamiento por los socios de la sociedad promotora del proyecto de las correspondientes garantías personales y reales, y del seguimiento trimestral por RIC PE de la marcha del proyecto y del cumplimiento de ratios del préstamo.

B. RIESGO DE RENTABILIDAD FINANCIERA

1. En qué consiste

Es la **diferencia** del **valor liquidativo** por el que se desinvierten las acciones de RIC PE vinculadas al proyecto, respecto del valor liquidativo por el que fueron suscritas.

2. Quién se encarga de calcular el valor liquidativo de las acciones, con qué periodicidad, cómo lo calcula y se informa a los accionistas

El experto independiente **Intermoney Valora Consulting, S.A.**, sociedad registrada en CNMV, con una **periodicidad trimestral**, calcula el valor liquidativo de las acciones de RIC PE, dividiendo el patrimonio neto de esta entre el número de acciones en circulación (el patrimonio neto es el resultado de deducir de la suma de los activos reales las cuentas acreedoras, determinándose el valor de estas y aquellos conforme a los criterios que determina la CNMV). Las valoraciones y los cálculos son informados a los accionistas mediante su **publicación en la página web corporativa**, en la sección “Compañía”.

3. De qué depende

Es un riesgo directamente relacionado con **el volumen de proyectos** de RIC PE y los ingresos derivados de la financiación de los mismos. En RIC PE, bajo la hipótesis de los ingresos esperados en relación con los proyectos, **hasta** que no se alcance un volumen próximo a los **25 MM€**, los costes de autogestión serán superiores a los ingresos obtenidos de sus inversiones. Hasta que ello suceda, se registrarán rentabilidades negativas y, por tanto, las rentabilidades positivas a partir que se alcance y supere dicha cifra. Este camino es el que se denomina **la curva en “J”**, propia de capital-riesgo.

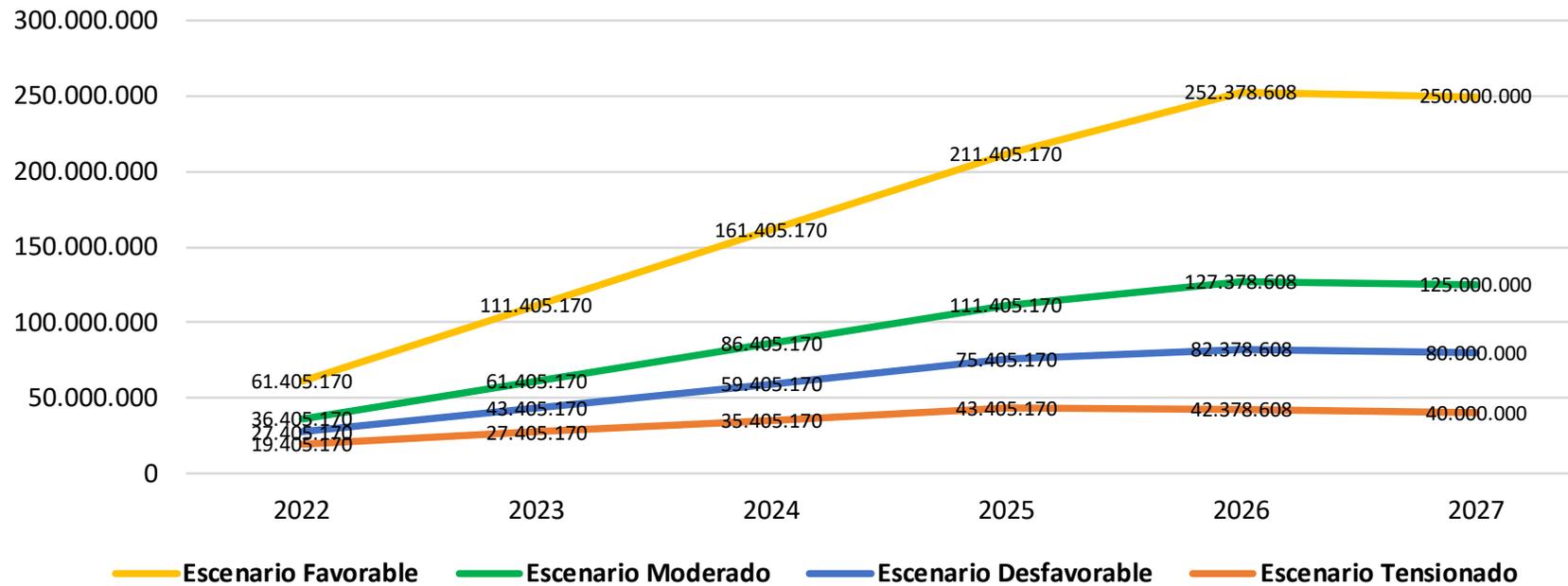
4. Un riesgo medido, controlado y gestionado, aunque no garantizado

RIC PE solo responde frente al Inversor de una diligente y ordenada gestión del patrimonio social, así como de la aplicación de una política comercial acorde con la normativa, no así de su resultado, ni de la rentabilidad financiera de la inversión en RIC PE.

ESCENARIOS DE VOLUMEN DE INVERSIÓN 2022 Y SS. (11,4 MM€ A 31-DIC-2021)

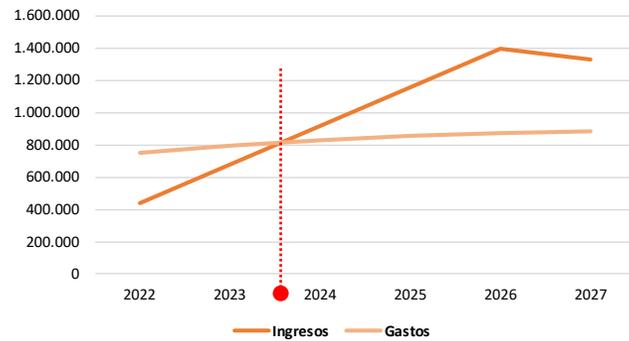
1. **Tensionado** = 8 MM€ inversión/año
2. **Desfavorable** = 16 MM€ inversión/año
3. **Moderado** = 25 MM€ inversión/año
4. **Favorable** = 50 MM€ inversión/año

Volumen de Proyectos

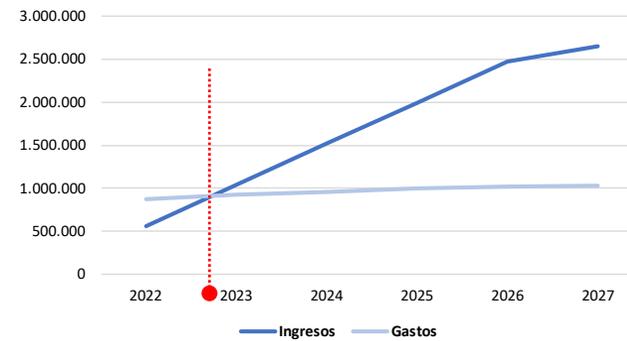


ESCENARIOS DE RENTABILIDAD EN FUNCIÓN DEL VOLUMEN DE INVERSIÓN 2022 Y SS.

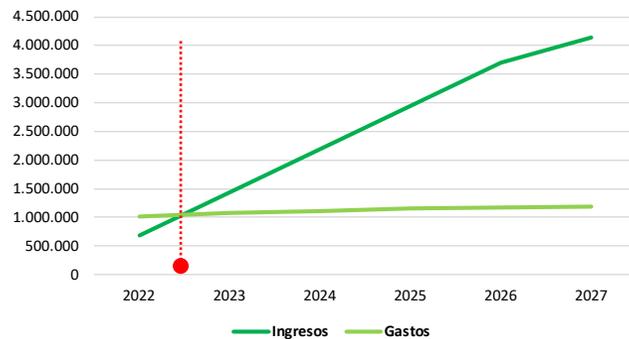
Escenario Tensionado



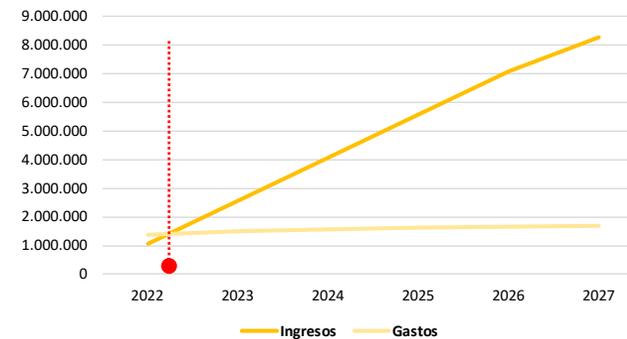
Escenario Desfavorable



Escenario Moderado

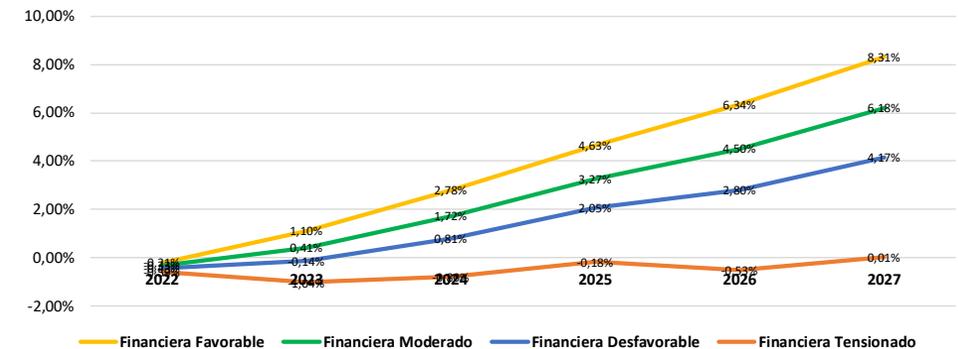


Escenario Favorable



- 1. **Tensionado** = 8 MM€ inversión/año
- 2. **Desfavorable** = 16 MM€ inversión/año
- 3. **Moderado** = 25 MM€ inversión/año
- 4. **Favorable** = 50 MM€ inversión/año

Rentabilidades Acumuladas Proyectos 2022



VENTAJAS DE LA FÓRMULA DE RIC PRIVATE EQUITY

1. Seguridad jurídica

RIC PE es una sociedad de capital-riesgo autogestionada, autorizada y supervisada por la CNMV

2. Seguridad fiscal

La fórmula de materialización indirecta a través de RIC PE está expresamente establecida en el artículo 27.4.D.3º de la Ley 19/1994, de 6 de julio, de modificación del Régimen Económico y Fiscal de Canarias, y todos y cada uno de los proyectos de inversión en los que materializa indirectamente el ahorro RIC de sus accionistas cuentan con un Informe Vinculante favorable de la AEAT y con un Decreto de Idoneidad Fiscal para la materialización indirecta de la RIC en dicho proyecto aprobado por el Gobierno de Canarias. Adicionalmente, la sociedad destinataria responde -y socios garantizan- del cumplimiento de los términos conforme a los cuales fue solicitada y obtenida la declaración de idoneidad fiscal, con la obligación de compensar y dejar indemne al Inversor de los daños efectivamente sufridos en caso de su incumplimiento.

3. Política de inversión conservadora

RIC PE invierte en deuda privada -préstamos participativos con una duración igual a 5 años contados a partir de la entrada en funcionamiento del proyecto-, concedida a favor de empresas que muestran solvencia para su expansión o crecimiento, al objeto de coadyuvar a la financiación de sus proyectos que presenten una razonable rentabilidad esperada, contando con la garantía que corresponda en cada caso otorgada por socios de éstas.

4. Liquidez a los 5 años

Desde el mismo momento en que el Inversor se compromete a materializar indirectamente sus dotaciones a la RIC a través de RIC PE, pacta con ésta su salida del capital, en relación con las acciones vinculadas al préstamo participativo concedido para la financiación del proyecto privado en cuestión, a su vencimiento -es decir, tras la conclusión del plazo de mantenimiento en operación del proyecto que sea necesario para consolidar la RIC invertida-.

5. Gestión profesional y transparente

La exigida en la normativa aplicable a inversión colectiva de tipo cerrado y supervisada por la CNMV.



DISCLAIMER



Esta presentación informativa (la “**Presentación**”) ha sido realizada por RIC Private Equity Investment Partners, S.C.R., S.A. (la “**Sociedad**”), La información contenida en la Presentación se proporciona exclusivamente a efectos informativos, por lo que no supone la promoción o presentación de ninguna inversión, ni incluye una descripción exhaustiva de la actividad de Sociedad o de sus resultados, sino más bien una exposición gráfica de su historia y de algunos proyecto de inversión, como meros ejemplos para contribuir a explicar la determinación y concreción de los riesgos asociados a la inversión. **No constituye una oferta de inversión ni de ningún tipo.** Por esta razón, ni esta Presentación, ni la información en ella contenida, ni cualquier otra información que pueda ser suministrada por la Sociedad, o cualquiera de sus asesores, representantes o empleados en el futuro podrá tomarse como referencia para la formalización de ningún tipo de contrato.

A modo aclaratorio, se deja constancia de que la Sociedad ha elaborado esta Presentación como soporte de una exposición oral, por lo que esta no resulta en absoluto omnicompreensiva ni autoexplicativa y la Sociedad no ofrece ningún tipo de indemnidad ni garantía respecto a esta Presentación, ni de la precisión de sus datos o de que contenga toda la información de la Sociedad, sin perjuicio de la buena fe en la preparación de la Presentación y en relación con los datos en ella contenidos. Se deja asimismo expresa constancia de que **cualquier opinión o información contenida en la Presentación en lo que se refiere a meras hipótesis, proyecciones financieras, expectativas, estimaciones, valoraciones o simples opiniones, explicaciones o descripciones implican elementos de juicio subjetivos que pueden cambiar, sin que se pueda dar garantía alguna de que vayan a ser logradas** (únicamente aquellas manifestaciones, garantías, compromisos y acuerdos dados y acordados por escrito en los contratos formales celebrados entre las partes tendrán fuerza de ley y darán lugar a obligaciones legales entre las partes relevantes de dichos contratos escritos).

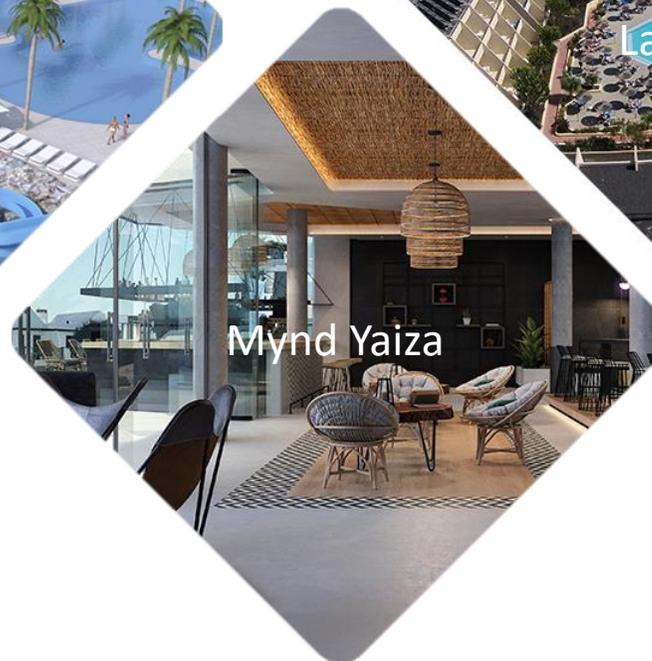
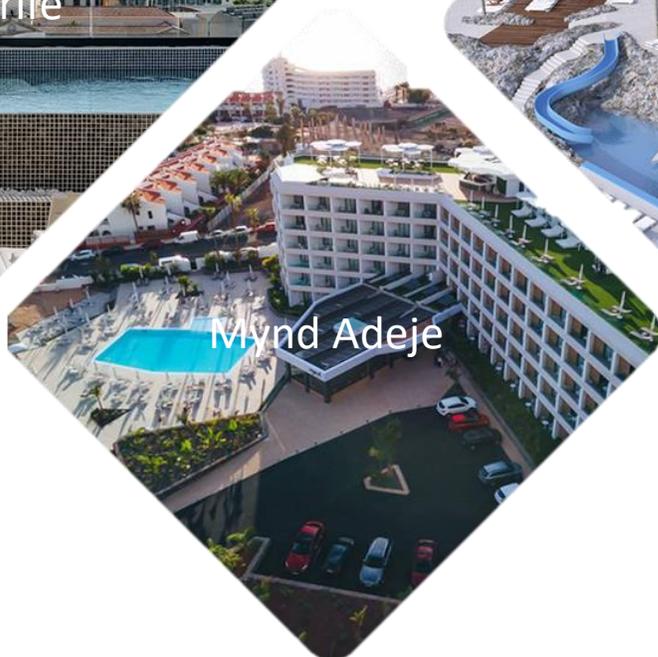
Los resultados finales podrán cambiar, incluso materialmente, respecto de lo esperado o proyectado. Asimismo, la Sociedad (i) se reserva el derecho a corregir o sustituir el contenido de la presentación en cualquier momento, (ii) no asume ninguna obligación de proporcionar acceso a ninguna información adicional, (iii) ni se compromete a comunicar, actualizar o corregir cualquier error u omisión de la Presentación. Ni la Sociedad, ni ninguno de sus respectivos asesores, representantes o empleados formula ninguna manifestación ni ofrecen garantía alguna, expresa o implícita, acerca de la fiabilidad, exactitud, veracidad, suficiencia o corrección, de la información contenida en la Presentación. En todos los casos, los receptores de esta Presentación deberán consultar a sus propios asesores legales, fiscales, financieros, técnicos o de cualquier otra naturaleza, para evaluar cualquier proyecto de inversión o transacción con la Sociedad y deberán realizar su propio análisis e investigación de los datos presentados en la Presentación y, en general, en relación con la inversión en el capital de la Sociedad.

En definitiva, **no existe garantía alguna de que las inversiones acometidas por la Sociedad vayan a resultar exitosas y, en consecuencia, el inversor debe asumir que los retornos objetivo pueden no lograrse. Adicionalmente, los inversores deberán tener una situación financiera que les permita comprometer el dinero durante 5-6 años y soportar en un extremo una pérdida de capital de hasta el 100% comprometido.** Es decir, deben tener la capacidad financiera y la voluntad de poner todo el capital comprometido a riesgo.

La decisión final adoptada por el receptor de esta Presentación no deberá estar vinculada al contenido de la misma, sino que deberá ser fruto de sus propias investigaciones y análisis de los datos, informaciones, pronósticos, previsiones y/o proyecciones aquí incluidos, en su caso, sin que la Sociedad otorgue ningún tipo de declaración o garantía en relación con la misma. ***Esta Presentación es personal y confidencial, y no deberá ser reproducida, distribuida o divulgada sin consentimiento previo escrito de la Sociedad.***

NO OLVIDE CONSULTAR SIEMPRE CON SUS ASESORES

RIC
PRIVATE EQUITY



RIC
PRIVATE EQUITY

C./ León y Castillo, 421, 5ªA - 35007 Las Palmas G.C.
direcciongeneral@ric.capital | www.ric.capital
928 431 590 | 606 427 263