

**RIC Private Equity
Investment Partners, S.C.R., S.A.**

Valor Liquidativo a 30/09/2022

Noviembre 2022

Valor liquidativo a 30/09/2022

Contenidos

1. Objeto del informe	2
2. Metodología de valoración.....	2
3. Cálculo del Valor Liquidativo	3
4. Valor Liquidativo de la Acción.....	8
ANEXO: Estados financieros a 30/09/2022	9

Valor liquidativo a 30/09/2022

1. Objeto del informe

El presente informe tiene por objeto presentar el Valor Liquidativo de las acciones de RIC Private Equity Investment Partners, S.C.R., S.A. (en adelante, “la Sociedad”) a fecha 30 de septiembre de 2022, así como la descripción de la metodología de valoración utilizada y los inputs empleados.

El informe ha sido elaborado por InterMoney Valora Consulting, S.A., en su calidad de valorador externo independiente, de acuerdo con la normativa aplicable, fundamentalmente, la Ley 22/2014 y el Reglamento Delegado UE 231/2013. El mismo se emite con finalidad informativa para los Órganos de Gobierno de la Sociedad, así como para el cumplimiento de las obligaciones de información a las que la Sociedad está sujeta.

El cálculo del Valor Liquidativo se ha realizado a partir de la información correspondiente a los Estados Financieros de la Sociedad en la fecha de valoración, así como de otra información complementaria proporcionada por la Sociedad. La valoración realizada se fundamenta en la información mencionada y no se han realizado labores de *due diligence* financiera, legal, fiscal, ni otros exámenes técnicos adicionales.

2. Metodología de valoración

El cálculo del Valor Liquidativo de las acciones de la Sociedad se fundamenta en las Directrices de Valoración IPEV (*International Private Equity and Venture Capital*)¹, aplicando el concepto de Valor Razonable, definido como el importe por el que puede ser intercambiado un activo o liquidado un pasivo, entre partes interesadas y debidamente informadas, que realicen una transacción en condiciones de independencia mutua.²

En el caso de la Sociedad, su valor razonable se obtiene mediante la suma de los valores razonables de sus activos³, de los que se restan los pasivos contables y sobre los que se aplican, asimismo, los ajustes de valoración que correspondan al Activo y Pasivo. Dicho valor razonable será finalmente dividido entre el número de acciones en circulación para obtener el Valor Liquidativo por Acción.

¹ Versión diciembre 2018.

² Norma 8, apartado 1, de la Circular 11/2008, de 30 de diciembre, de la CNMV, sobre normas contables, cuentas anuales y estados de información reservada de las entidades de capital-riesgo.

³ Salvo aquellos para los que la normativa establezca otro criterio.

Valor liquidativo a 30/09/2022

Consecuentemente, el cálculo del Valor Liquidativo de la Sociedad se ha realizado en las siguientes fases:

- 1) Obtención del valor de los *Fondos Propios* según Balance, equivalentes al resultado de deducir las cuentas acreedoras de la suma de todos los activos de la Sociedad.
- 2) Cálculo de plusvalías y minusvalías no realizadas en las inversiones de la Sociedad, en función de la valoración específica de sus inversiones financieras.
- 3) Aplicación de ajustes al valor de activos y pasivos, derivados de situaciones tales como la existencia de autocartera o el lucro cesante provocado por las retenciones fiscales.
- 4) Cálculo del Valor Liquidativo de la Sociedad, mediante suma aritmética de los tres conceptos anteriormente señalados.
- 5) Cálculo del Valor Liquidativo por Acción, dividiendo la cifra obtenida entre el número de acciones en circulación, esto es, una vez deducidas del total de acciones emitidas, las acciones propias en cartera.

Las distintas clases y series de acciones de la Sociedad podrán tener distinto Valor Liquidativo en la medida en que conlleven diferentes derechos para sus titulares.

Seguidamente se presenta la aplicación del procedimiento descrito al cálculo del Valor Liquidativo de la Sociedad.

3. Cálculo del Valor Liquidativo

El cálculo del Valor Liquidativo de la Sociedad se ha calculado en función de los siguientes datos:

3.1. Valor de los Fondos Propios o Neto Patrimonial según Balance

De acuerdo con el Balance de Situación a 30/09/2022, facilitado por la Sociedad, dicha partida ascendía a 12.196.755,75 €, importe que se corresponde con la diferencia entre unos activos totales de 13.809.731,26 € y unos pasivos exigibles de 1.612.975,51 € (1.273.573,50 € de pasivo corriente y 339.402,01 € de pasivo no corriente).

La reducción de los fondos propios de la Sociedad con respecto a los calculados por IM Valora a 30 de junio de 2022 (-61.976,27 €) está causada por las pérdidas operativas generadas en el

Valor liquidativo a 30/09/2022

trimestre por el mismo importe, alcanzándose un valor contable de los Fondos Propios de 12.196.755,75 €.

3.2. Plusvalías y minusvalías no realizadas en inversiones de la Sociedad

Según la información facilitada por Sociedad y que se refleja en su Balance de Situación, a fecha 30/09/2022, los activos más relevantes de la Sociedad corresponden a las inversiones financieras que constituyen el objeto social de la empresa, según el siguiente detalle:

- **Proyecto AC:** préstamo participativo a favor de la sociedad Hotel Project Tenerife, S.L. Dicho préstamo ha sido destinado de forma exclusiva al proyecto de adecuación del antiguo “Edificio Maya” de Santa Cruz de Tenerife y su transformación en el actual “AC Hotel Tenerife”, explotado bajo la marca AC Hotels by Marriott. Se trata de un préstamo participativo con un nominal inicial de 2.020.714,80 € y vencimiento a 5 años, con intereses anuales de hasta el 1,2% sobre el nominal, en función del Ebitda del proyecto, en periodos de interés trimestrales. A 30/09/2022, su valor a coste amortizado asciende a 2.034.783,20 €.

Los intereses devengados por este préstamo a favor de la Sociedad han sumado 8.441,71 € en los nueve meses transcurridos del ejercicio.

En lo relativo a sus garantías, el préstamo cuenta con la de los dos promotores del proyecto como fiadores mancomunados y, por otra parte, con su obligación de constituir garantías reales en las circunstancias preestablecidas.

- **Proyecto Merlín:** préstamo participativo a favor de la sociedad Construcciones Acosta Matos, S.A. Este préstamo está destinado a la financiación del proyecto de adquisición y transformación del antiguo complejo turístico “Apartamentos Merlín” de Costa Adeje, Tenerife, en el nuevo hotel de 4 estrellas “Mynd Adeje”, cuya gestión está otorgada a la empresa especializada Canarian Hospitality, S.L. Se trata de un préstamo participativo con un nominal inicial de 7.005.846,54 € y vencimiento a 5 años, con intereses anuales del 10% del Ebitda del proyecto, con un máximo del 2% del nominal, en periodos de interés trimestrales. A 30/09/2022, su valor a coste amortizado es de 7.106.749,25 €.

Este préstamo ha comenzado a devengar intereses a favor de la Sociedad hasta el tercer trimestre del ejercicio, por un total de 99.475,89 €.

Valor liquidativo a 30/09/2022

En lo relativo a sus garantías, el préstamo cuenta con la de cuatro de los accionistas de la entidad prestataria como garantes solidarios y, por otra parte, con su obligación de constituir garantías reales en las circunstancias preestablecidas.

- Proyecto Puerto Azul: préstamo participativo a favor de la sociedad Servatur, S.A. Este préstamo está destinado a la financiación del proyecto de reforma, ampliación y transformación del complejo turístico “Servatur Puerto Azul” en Puerto Rico, Mogán, Gran Canaria, para su reconversión en hotel familiar de 4 estrellas, cuya gestión será otorgada a una empresa filial 100% de Servatur, S.A. que, posteriormente, será también la titular del préstamo⁴. Se trata de un préstamo participativo con un nominal máximo de 34.000.000,00 € con vencimiento a 5 años, del que a la fecha de valoración se han materializado dos disposiciones: una primera por importe nominal de 2.378.608,38 €, y una segunda por importe nominal de 677.058,04 €. Por tanto, a 30/09/2022 el importe bruto⁵ dispuesto asciende a 3.055.666,42. El préstamo tiene unos intereses anuales que ascienden al 15% del Ebitda del proyecto, con un máximo del 2% del nominal, en periodos de interés trimestrales. A 30/09/2022, su valor a coste amortizado asciende a 3.138.065,45 €.

Este préstamo ha devengado intereses a favor de la Sociedad hasta el tercer trimestre del ejercicio, por un importe de 37.105,92 €.

En lo relativo a sus garantías, la primera disposición del préstamo cuenta con un aval a primer requerimiento y la garantía personal de los dos socios de Servatur, S.A., quienes han emitido sendas *comfort letter* en las que se comprometen a aportar los fondos propios necesarios para cumplir con las obligaciones del contrato. Adicionalmente, se fija su obligación de constituir garantías reales en las circunstancias preestablecidas. Para la segunda y posteriores disposiciones se ha establecido la exigencia de garantías adicionales de tipo pignoraticio sobre las acciones de Servatur, S.A., sus cuentas corrientes y sus derechos de crédito por contratos.

Como garantía adicional para cada una de estas tres inversiones, la Sociedad cuenta con opciones de venta sobre los correspondientes préstamos participativos, por su valor nominal, a sus accionistas de las series B, C y D, respectivamente. Dichas opciones de venta están garantizadas por el valor de las acciones de RIC PE propiedad de dichos accionistas.

⁴ Taurito Tropical Hotels, S.L.U.

⁵ Sin incluir gastos ni otros ajustes.

Valor liquidativo a 30/09/2022

Atendiendo a lo expuesto y de acuerdo con la Norma 11ª de la Circular 11/2008 de la CNMV, estos tres préstamos participativos se valoran por su coste amortizado en la fecha de valoración, sumando un importe de 12.279.597,90 €.

Por otro lado, hay tres partidas que recogen inversiones para el estudio de nuevos proyectos cuya ejecución está confirmada, que ascienden a un total de 160.199,65 €, que corresponden: 47.642,65 € al Hotel Mynd Yaiza, 96.507,00 € al Hotel Radisson Blue en Lanzarote y 16.050,00 € al Hotel Las Lanzas.

La Sociedad no mantenía posiciones en divisa extranjera, por lo que a la fecha de valoración no se contaban diferencias positivas de cambio no realizadas.

Como consecuencia de todo lo anterior, no ha resultado procedente la consideración de plusvalías y minusvalías no realizadas.

3.3. Ajustes de valoración de Activo o Pasivo

Se han examinado las partidas que componen el Balance para identificar posibles necesidades de ajuste en alguna de las partidas del Activo o del Pasivo. Cabe destacar que, a 30/09/2022:

- a) Dentro del apartado de “Inversiones financieras a largo plazo”, los tres préstamos participativos descritos en el apartado 3.2 están contabilizados por su valor a coste amortizado, sumando un total de 12.279.597,90 €. Por otro lado, hay una partida de “Créditos a largo plazo a otras partes vinculadas” valorado a valor contable por importe de 23.243,11 €.
- b) El resto de las partidas de Activo y Pasivo de la Sociedad, valoradas por su valor neto contable, incluyen:
 - Activos no corrientes, excluidas las inversiones financieras antes descritas, por valor de 394.692,82 €, en su mayor parte créditos fiscales (362.045,84 €).
 - Activos corrientes hasta un total de 951.997,78 €, entre los que la partida más relevante es la de tesorería (894.033,81 €).
 - Pasivo exigible por importe de 1.612.975,51 €, que responde principalmente a deudas a corto plazo y largo plazo (1.259.798,39 €) como a acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (351.275,11 €).

Valor liquidativo a 30/09/2022

- c) Otros aspectos analizados a efectos de valoración han sido los siguientes:
- La Sociedad no contaba con acciones propias en cartera.
 - Las acciones de la Sociedad estaban desembolsadas al 100% de su nominal, por lo que la cifra de Patrimonio Neto y de Fondos Propios refleja adecuadamente su valor.
 - Pese a la existencia de cuentas de Activo no corriente por impuestos diferidos por importe de 362.045,84 €, no procede el cálculo de lucro cesante por este concepto, debido a los actuales niveles de tipo de interés de mercado. Se asume la hipótesis de que las bases imponibles negativas generadas hasta la fecha podrán ser compensadas en los plazos legalmente admitidos.
 - No existían compromisos no contabilizados de costes o remuneraciones asociados a los beneficios generados por la Sociedad, que hasta la fecha de valoración mostraba pérdidas acumuladas por importe de 919.639,97 € (180.508,66 € de 2022 más 739.131,31 € de ejercicios anteriores).

La Sociedad no ha indicado la existencia de otros motivos de ajuste, por lo que, de acuerdo con los puntos anteriores, no procede la aplicación de ajuste de valoración alguno sobre el Valor Neto Patrimonial según Balance.

3.4. Cálculo del Valor Liquidativo de la Sociedad

En aplicación del procedimiento descrito y atendiendo a los importes señalados en los puntos 3.2 y 3.3, el Valor Liquidativo de la Sociedad a 30/09/2022 asciende a 12.196.755,75 €.

3.5. Cálculo del Valor Liquidativo por Acción

Para obtener el Valor Liquidativo por Acción, se ha dividido el importe del Valor Liquidativo de la Sociedad entre el número de acciones en circulación. Puesto que no existen acciones propias en cartera, el número de las acciones en circulación coincide con el de las acciones emitidas, que es de 1.930, todas ellas pertenecientes a una misma clase y a cuatro series:

- Serie A, compuesta por 120 acciones de 10.000,00 € de nominal;
- Serie B, compuesta por 260 acciones de 7.771,98 € de nominal;
- Serie C, compuesta por 1.078 acciones de 10 € de nominal; y,

Valor liquidativo a 30/09/2022

- Serie D, compuesta por 472 acciones de 10 € de nominal.

Según se indica expresamente en cada uno de los acuerdos de las ampliaciones de capital realizadas, todas las acciones cuentan con los mismos derechos que las preexistentes desde su fecha de emisión, por lo que no procede el cálculo de valores liquidativos diferenciados para cada Serie de acciones.

4. Valor Liquidativo de la Acción

En aplicación de la metodología e inputs descritos en los capítulos anteriores se obtiene que, a fecha 30 de septiembre de 2022, el Valor Liquidativo de cada una de las 1.930 acciones que componen el capital de RIC Private Equity Investment Partners, S.C.R., S.A. asciende a 6.319,56 euros.

Valor liquidativo a 30/09/2022

ANEXO: Estados financieros a 30/09/2022

Fuente: RIC PE, 01/noviembre/2022

Activo		2022
A) ACTIVO NO CORRIENTE		12.857.733,48
I. Inmovilizado intangible		25.940,41
II. Inmovilizado material		6.706,57
V. Inversiones financieras a largo plazo		12.463.040,66
VI. Activos por impuesto diferido		362.045,84
B) ACTIVO CORRIENTE		951.997,78
II. Existencias		0
III. Deudores comerc. y otras cuentas a cobrar		51.572,04
V. Inversiones financieras a corto plazo		0
VI. Periodificaciones a corto plazo		6.391,93
4800 GASTOS ANTICIPADOS		6.391,93
VII. Efect. y otros act. líquidos equivalentes		894.033,81
TOTAL ACTIVO		13.809.731,26
Pasivo		2022
A) PATRIMONIO NETO		12.196.755,75
A-1) Fondos propios		12.196.755,75
I. Capital		3.236.214,80
II. Prima de emisión		10.046.012,96
III. Reservas		-165.832,04
V. Resultados de ejercicios anteriores		-739.131,31
VII. Resultado del ejercicio		-180.508,66
B) PASIVO NO CORRIENTE		339.402,01
I. Provisiones a largo plazo		1.902,01
II. Deudas a largo plazo		337.500,00
C) PASIVO CORRIENTE		1.273.164,00
III. Deudas a corto plazo		922.298,39
V. Acreedores comerc. y otras cuentas a pagar		350.865,61
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		13.809.321,76
Cuentas que no están incluidas		409,50
4757 HACIENDA PÚBLICA, ACREED. IGIC		409,50
Cuenta de Pérdidas y Ganancias		2022
A) OPERACIONES CONTINUADAS		0
1. Importe neto de la cifra de negocios		228.033,38
5. Otros ingresos de explotación		1.597,00
6. Gastos de personal		-215.607,05
7. Otros gastos de explotación		-242.851,75
8. Amortización del inmovilizado		-3.006,86
13. Otros Resultados		-135,95
A.1) RESULTADOS DE EXPLOTACIÓN		-231.971,23
14. Ingresos financieros		199,25
15. Gastos financieros		-7.194,98
A.2) RESULTADO FINANCIERO		-6.995,73
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		-238.966,96
20. Impuestos sobre beneficios		58.458,30
A.4) RESUL. DEL EJERC. PROC. DE OPERAC. CONTIN.		-180.508,66
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS		0
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO		-180.508,66

Valor liquidativo a 30/09/2022

El presente informe de valoración ha sido preparado por Intermoney Valora Consulting con propósitos informativos y no constituye una opinión o recomendación financiera por parte de Intermoney Valora Consulting. Los análisis y valoraciones en él contenidos han sido preparados fundamentalmente a partir de la información proporcionada por RIC Private Equity Investment Partners, S.C.R., S.A.; Intermoney Valora Consulting asume como completa y veraz la información facilitada sin haber realizado una verificación independiente de la misma a los efectos del presente informe. Por lo tanto, no se garantiza la exactitud ni integridad de la información contenida en el informe, no aceptando Intermoney Valora Consulting responsabilidad alguna en relación a la misma. El presente informe debe ser tratado con confidencialidad y no debe ser facilitado a ninguna otra parte sin el consentimiento expreso por escrito de Intermoney Valora Consulting.