

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

LA MEJOR EXPRESIÓN EN CANARIAS DE LA RIC COLECTIVA

Una oportunidad para **materializar** dotaciones a la reserva para inversiones en Canaria ("RIC") de los **ejercicios 2019, 2020, 2021 y 2022, e incluso anticipada de 2023**, con **seguridad fiscal** y **consolidar el ahorro fiscal** así obtenido





LA RESERVA PARA INVERSIONES EN CANARIAS

¿QUÉ ES LA RIC?

Es un **incentivo fiscal** a la realización de **inversiones** en Canarias que da la posibilidad a las empresas (en el impuesto sociedades) y autónomos (en el IRPF) de acceder a **cotas importantes de ahorro fiscal**, bien vía reducción de la base imponible (empresas) o bien vía deducción en la cuota (autónomos y profesionales)



¿CUÁL ES LA IDEA?

- que se **destine parte de los beneficios a la RIC**, es decir, se “**reserve**” una cuantía (lo que se conoce como “**dotar la RIC**”);
- para “**reinvertirla**” en la forma legalmente establecida (lo que se conoce como “**materializar la RIC**”);
y,
- Lo mantengan durante al menos “**5 años**” (lo que se conoce como “**consolidar la RIC**”)



¿CUÁLES SON LOS LÍMITES?

- **Dotación**

Hasta el 90% (empresas) / 80% (autónomos) del beneficio obtenido

- **Materialización**

- Dentro de los 4 años siguientes al ejercicio de obtención del beneficio
- La materialización anual del ahorro fiscal (\neq dotación) no exceder del 30% del volumen de ingresos del ejercicio en que se materializa (i.e., el 25% en IS o tipo medio en IRPF del importe materializado $\leq 30\%$ s/ Ingresos)



¿CÓMO SE CALCULA LA RENTABILIDAD FISCAL?

Solo se necesitan tres números: **lo que se dota, lo que se ahorra y el tiempo de permanencia** de la inversión. A partir de aquí se obtiene la rentabilidad simple:

$$\frac{\text{Ahorro Fiscal}}{\text{Dotación}} = \text{Rentab. fiscal total}$$

$$\frac{\text{Rentab. fiscal total}}{\text{Nº años}} = \text{Rentab. fiscal anual}$$

Es decir:

$$\frac{119.521€ (\text{ahorro})}{280.000€ (\text{dotación})} = 42,69\% (\text{Rentab. fiscal total})$$

$$\frac{42,69\% (\text{Rentab. fiscal total})}{5 \text{ años } (\text{permanencia})} = 8,54\% (\text{Rentab. fiscal anual})$$



¿Y QUÉ SUCEDE SI NO MATERIALIZA?

La RIC termina funcionando de forma análoga a un **préstamo a 4 años "bullet" de capital e intereses al vencimiento**, en el que:

- **lo que se dejó de ingresar o el ahorro obtenido** viene a significar el principal financiado a devolver; y
- **los intereses de demora** de los 4 años, los intereses de dicha financiación (i.e., en una empresa por cada 100.000 € de dotación la cuota dejada de ingresar son 25.000€ y los intereses de demora son de 4.063€)



Ejemplo Rentabilidad Fiscal "IRPF"

N-1	Ingresos	Beneficio	Dotacion	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
				2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
				Materialización (-)				Desinversión (+)				Materialización (-)				Desinversión (+)					
2022	2.324.777	350.000	280.000	-119.521	-119.521	-40.958			119.521	119.521	40.958										
2023	2.324.777	350.000	280.000			-78.564	-119.521	-81.915			78.564	119.521	81.915								
2024	2.324.777	350.000	280.000					-37.606	-242.394				37.606	242.394							
2025	2.324.777	350.000	280.000							-280.000					280.000						
2026	2.324.777	350.000	280.000								-280.000					280.000					
2027	2.324.777	350.000	280.000									-280.000					280.000				
2028	2.324.777	350.000	280.000										-280.000					280.000			
2029	2.324.777	350.000	280.000											-280.000					280.000		
2030	2.324.777	350.000	280.000												-280.000					280.000	
2031	2.324.777	350.000	280.000													-280.000					280.000
Total		3.500.000	2.800.000	-119.521	-119.521	-119.521	-119.521	-119.521	-122.873	-160.479	-160.479	-160.479	-160.479	-37.606	0	0	280.000	280.000	280.000	280.000	280.000
Deducción RIC N-1			1.195.212	119.521	119.521	119.521	119.521	119.521	119.521	119.521	119.521	119.521	119.521								
Flujos del ahorro				0	0	0	0	0	-3.352	-40.958	-40.958	-40.958	-40.958	-37.606	0	0	280.000	280.000	280.000	280.000	280.000
Flujos del ahorro Acumulado				0	0	0	0	0	-3.352	-44.309	-85.267	-126.224	-167.182	-204.788	-204.788	-204.788	75.212	355.212	635.212	915.212	1.195.212
Ingresos				2.324.777	2.324.777	2.324.777	2.324.777	2.324.777	2.324.777	2.324.777	2.324.777	2.324.777	2.324.777	2.324.777	2.324.777	2.324.777					
Deducción materializada				51.019	51.019	51.019	51.019	51.019	103.469	119.521	119.521	119.521	119.521	119.521	119.521	119.521					
% de Ayuda al Funcionamiento				2%	2%	2%	2%	2%	4%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%					
RIC Dotada				280.000	560.000	840.000	1.120.000	1.400.000	1.680.000	1.960.000	2.240.000	2.520.000	2.800.000	2.800.000	2.800.000	2.800.000					
RIC Materializada				-119.521	-239.042	-358.564	-478.085	-597.606	-840.000	-1.120.000	-1.400.000	-1.680.000	-1.960.000	-2.240.000	-2.520.000	-2.800.000					
RIC Pendiente				160.479	320.958	481.436	641.915	802.394	840.000	840.000	840.000	840.000	840.000	560.000	280.000	0					
Ahorro Consolidado																	280.000	560.000	840.000	1.120.000	1.400.000

Ahorro obtenido	1.400.000
Esfuerzo inversor	-204.788
Rentabilidad fiscal	1.195.212
Tipo impositivo	42.69%
Capitaliz. Simple c/a	8.54%
TIR Fiscal	31.13%

Ejemplo Rentabilidad Fiscal "IS"

N-1	Ingresos	Beneficio	Dotacion	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
				2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
				Materialización (-)									Desinversión (+) Materialización (-)								
2022	2.324.777	338.697	304.786				-304.786					304.786									
2023	2.324.777	338.697	304.786					-304.786				304.786									
2024	2.324.777	338.697	304.786						-304.786				304.786								
2025	2.324.777	338.697	304.786							-304.786				304.786							
2026	2.324.777	338.697	304.786								-304.786				304.786						
2027	2.324.777	338.697	304.786									-304.786				304.786					
2028	2.324.777	338.697	304.786										-304.786				304.786				
2029	2.324.777	338.697	304.786											-304.786				304.786			
2030	2.324.777	338.697	304.786												-304.786					304.786	
2031	2.324.777	338.697	304.786													-304.786					304.786
Total		3.386.965	3.047.861	0	0	0	-304.786	-304.786	-304.786	-304.786	-304.786	0	0	0	0	0	304.786	304.786	304.786	304.786	304.786
Ahorro RIC N-1			761.965	76.197	76.197	76.197	76.197	76.197	76.197	76.197	76.197	76.197	76.197	76.197	76.197	76.197	76.197	76.197	76.197	76.197	76.197
Financiación bancaria			1.523.931				304.786	249.755	191.909	131.103	67.187	0	-304.786	-249.755	-191.909	-131.103	-67.187				
Intereses (5%) dp IS (3,2 efectivo)			-151.182				0	-10.492	-18.873	-25.034	-28.861	-30.236	-30.236	-19.744	-11.364	-5.203	-1.375				
Flujos del ahorro				76.197	76.197	76.197	76.197	10.674	-55.553	-122.520	-190.264	45.960	-258.826	-269.500	-203.273	-136.306	236.224	304.786	304.786	304.786	304.786
Flujos del ahorro Acumulado				76.197	152.393	228.590	304.786	315.460	259.907	137.387	-52.877	-6.917	-265.743	-535.243	-738.516	-874.822	-638.598	-333.812	-29.026	275.760	580.547
Ingresos				2.324.777	2.324.777	2.324.777	2.324.777	2.324.777	2.324.777	2.324.777	2.324.777	2.324.777	2.324.777	2.324.777	2.324.777	2.324.777	2.324.777	2.324.777	2.324.777	2.324.777	2.324.777
Ahorro materializado				0	0	0	76.197	76.197	76.197	76.197	76.197	76.197	76.197	76.197	76.197	76.197	76.197	76.197	76.197	76.197	76.197
% de Ayuda al Funcionamiento				0%	0%	0%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
RIC Dotada				304.786	609.572	914.358	1.219.145	1.523.931	1.828.717	2.133.503	2.438.289	2.743.075	3.047.861	3.047.861	3.047.861	3.047.861					
RIC Materializada				0	0	0	-304.786	-609.572	-914.358	-1.219.145	-1.523.931	-1.828.717	-2.133.503	-2.438.289	-2.743.075	-3.047.861					
RIC Pendiente				304.786	609.572	914.358	914.358	914.358	914.358	914.358	914.358	914.358	914.358	609.572	304.786	0					
Ahorro Consolidado																	304.786	609.572	914.358	1.219.145	1.523.931

Ahorro obtenido	1.523.931
Esfuerzo inversor	-913.148
Rentabilidad neta	610.783
Tipo IS	25.00%
Capitaliz. Simple c/a	5.00%
TIR Fiscal sin financia	7.17%
TIR Fiscal dp financia	10.94%

LA RIC COLECTIVA Y RIC PRIVATE EQUITY

RIC Private Equity nació con el propósito de **encauzar la inversión de la RIC desde aquellos contribuyentes que carecen de proyectos empresariales propios** en donde invertir, **hacia aquellas empresas que sí cuentan con dichos proyectos**, pero necesitan financiarlos.

Es lo que se denomina la **materialización indirecta** de la RIC, existiendo dos modalidades:

- (i) Indirecta **tradicional (art. 27.4.D.1º LREF)**
- (ii) Y **doblemente indirecta o la RIC COLECTIVA** propiamente dicha **(art. 27.4.D.1º LREF)**



[Territorio REF | ep.11 - 12/04/23 - YouTube](#)

INDIRECTA TRADICIONAL

Artículo 27.4.D.1º Ley 19/1994: “1.º **Acciones o participaciones en el capital emitidas por sociedades como consecuencia de su constitución o ampliación de capital** que desarrollen en el archipiélago su actividad, siempre que se cumplan los siguientes requisitos (...): **Estas sociedades realizarán las inversiones previstas (...)**”

Ejemplo: **Suscripción de acciones de ORIÓN RENTAL SOCIMI, S.A.** para adquirir la edificación inacabada y posterior inversión en su finalización, para su arrendamiento posterior



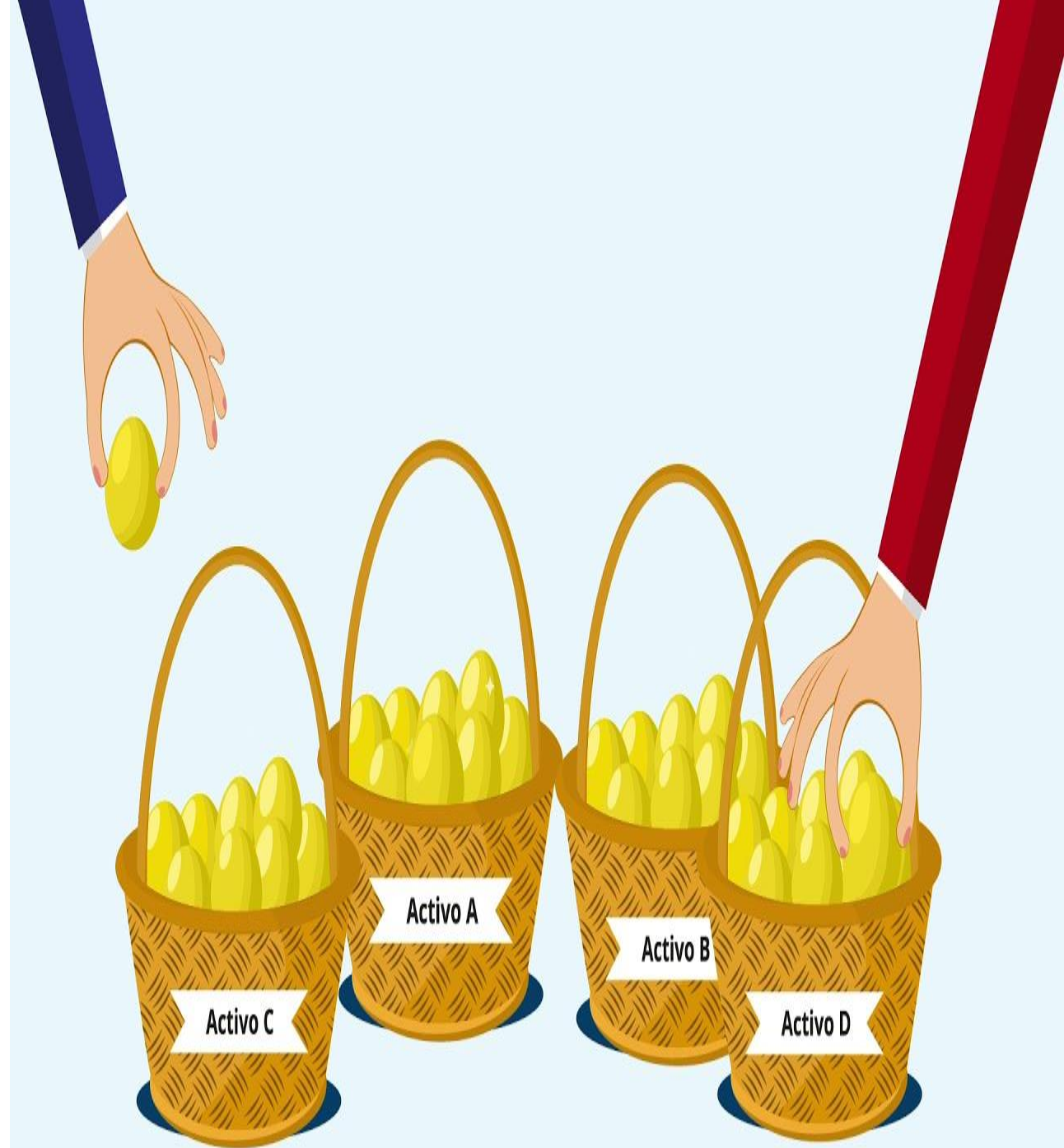
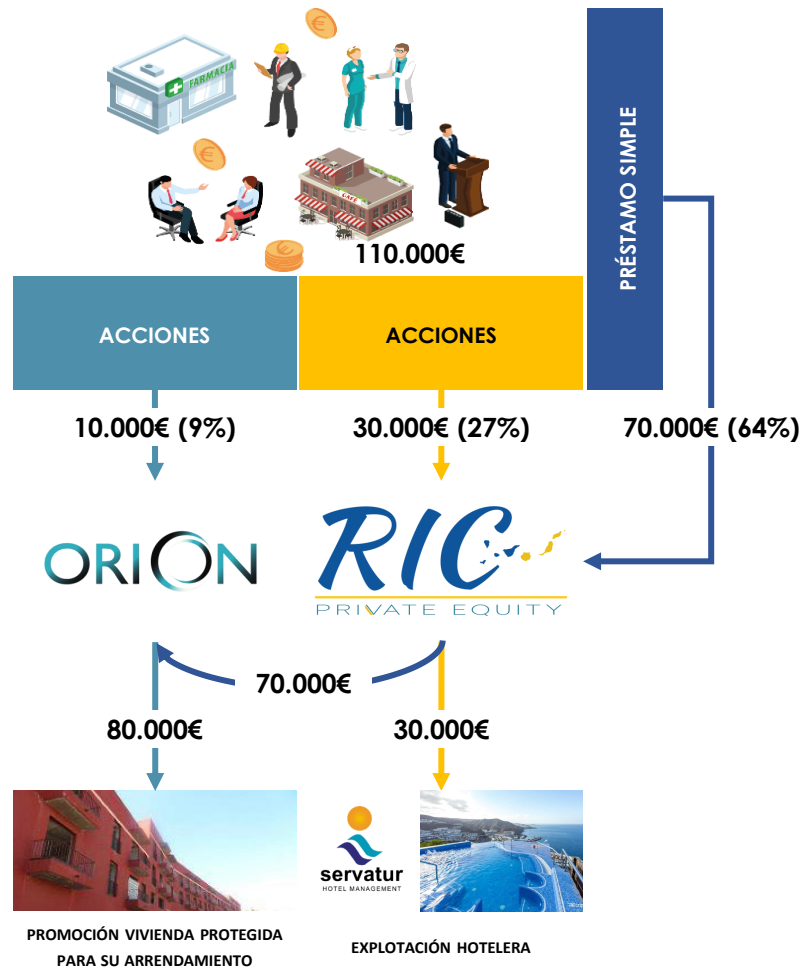
DOBLEMENTE INDIRECTA

Artículo 27.4.D.3º Ley 19/1994: “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 (...)**”

Ejemplo: Suscripción de **acciones y/o de préstamos** de/a **RIC PRIVATE EQUITY INVESTMENT PARTERS, S.C.R., S.A.** para la concesión de **préstamo participativo** (i) a una **empresa hotelera** para la construcción o reforma del activo hotelero o (ii) a **Orión Rental Socimi, S.A.** para la promoción de viviendas protegidas para su arrendamiento de larga duración



DIVERSIFICACIÓN DE LA RIC COLECTIVA





PILARES DE LA INVERSIÓN

RIC PRIVATE EQUITY

Seguridad Jurídica y Fiscal



RIC Private Equity Investment Partners, S.C.R., S.A. ("RIC Private Equity") es la primera **entidad de inversión colectiva autogestionada** de la reserva para inversiones en Canarias ("RIC") **autorizada** por la **CNMV**, el 29/11/2018, **e inscrita** en el Registro Oficial de Sociedades de Capital Riesgo el **25/10/2019**, con el **número 295**.

La **gestión profesionalizada y especializada** de las instituciones de este tipo, el paraguas de seguridad jurídica que otorga **el control del supervisor** (CNMV) y la seguridad fiscal que ofrece al proyecto privado el **decreto** emitido por el **Gobierno de Canarias** por el que se declara la idoneidad de la emisión de acciones de RIC Private Equity para la financiación del mismo a efectos de la materialización de la RIC, previo **informe vinculante favorable de la AEAT**, comporta **GRAN SEGURIDAD PARA EL INVERSOR DE LA RIC**.

Seguridad Patrimonial



ORION

RIC Private Equity financia a **empresas consolidadas** establecidas en las Islas Canarias **inmersas en planes de expansión: (i) hoteleros solventes y (ii) promoción de vivienda protegida para su arrendamiento**.

Y lo hace mediante **la concesión de un préstamo participativo** de larga duración a dichas empresas, es decir, cinco años contados a partir de la entrada en funcionamiento del proyecto financiado.

El préstamo participativo en donde queda materializada indirecta y colectivamente la RIC, cuenta con las **garantías suficientes** para cubrir los riesgos inherentes a la financiación, así como el eventual incumplimiento de las condiciones con base a las cuales se emitieron el decreto del Gobierno de Canarias y el informe vinculante de la AEAT. Lo que confiere a la inversión de una **GRAN SEGURIDAD PATRIMONIAL**.

Liquidez a los 5 años



La inversión en RIC Private Equity, tiene **carácter temporal**, pactando los inversores de acciones de RIC Private Equity, desde un inicio, su **salida** del capital social, **tras permanecer el plazo necesario** para consolidar el ahorro RIC materializado, **y recuperar la inversión**. Dicha salida se produce **en la fecha del vencimiento del préstamo participativo** al cual se vincularon las acciones afectadas, y se producirá **mediante compraventa** y amortización de las citadas acciones **por la propia RIC Private Equity**. El **precio** de las acciones de RIC Private Equity objeto de recompra coincidirá con **su Valor Liquidativo a la fecha de la salida** y el **pago** se realizará **mediante cheque bancario nominativo o transferencia bancaria** a la cuenta designada a estos efectos por el inversor.

Para el caso de la **suscripción de un instrumento de deuda** (i.e., un préstamo simple), **la salida es al vencimiento del capital prestado y por el mismo importe prestado**, sin perjuicio de los intereses devengados durante la vida del préstamo, como en cualquier préstamo.

Gestión Profesional y Especializada

Consejo de Administración



Ángel Medina
Presidente



Jesús Díaz
Vicepresidente 1º



Modesto Campos
Vicepresidente 2º



José Acosta
Consejero



José López
Consejero



Francisco López
Consejero



Heriberto Etala
Consejero



Santiago Mederos
Consejero



José Matos
Consejero



Dunia Pérez
Consejera



Juan Pérez
Consejero



Carmelo Ramos
Consejero

Equipo Gestor



Enrique Guerra
Director General



Juan Millet
Dpto. Inversiones



Juan José Vera
Dpto. Inversiones
(externo)



Idania Monzón
Dpto. Administración
y Contabilidad



Enrique Quevedo
Director de
Operaciones



Sergio Rodríguez
Dpto. Inversiones



Priscila Briganti
Dptos. Informática y
Relación Inversores

*Comprometidos con el desarrollo económico y social de
Canarias*

Funciones Delegadas y Principales Asesores



Cecabank, S.A.
Depositaría



Intermoney Valora Consulting, S.A.
Gestión y control de riesgos
Valoración
Cumplimiento normativo



Corretaje e Información Monetaria y de Divisas, S.A.
Auditoría interna



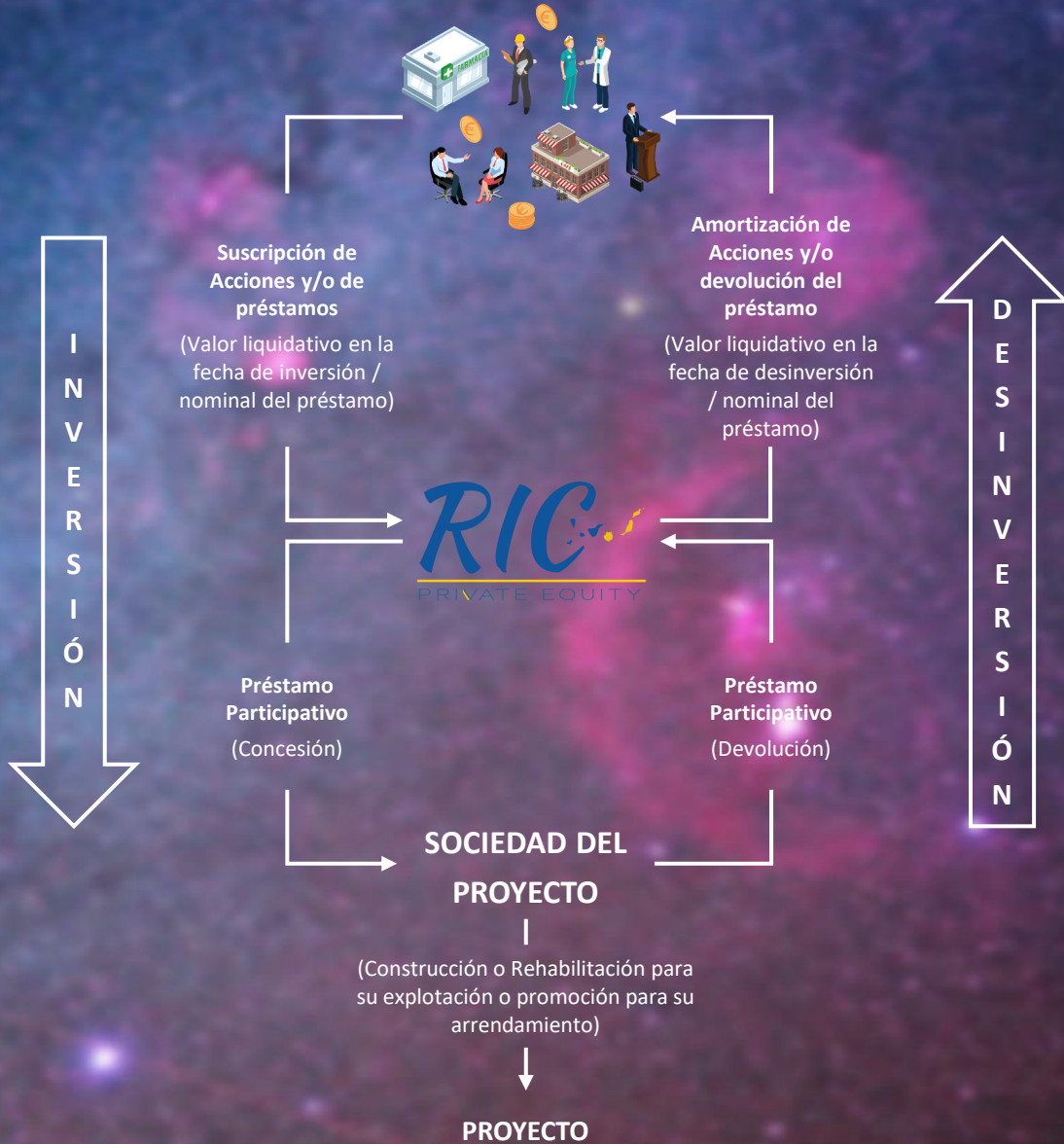
Eudita AH Auditores 1986, S.A.P.
Auditor externo



Uría Menéndez Abogados, S.L.P.
Asesor legal



Deloitte, S.L.
Asesor fiscal



FUNCIONAMIENTO

RIC PRIVATE EQUITY

Inversión



1

Disponer de **dotaciones a la RIC pendientes de materializar y**, si aún no es accionista de RIC Private Equity, **comprometerse** a invertir un importe mínimo de **100.000 €**

2

Darse de alta en la **plataforma digital** de RIC Private Equity

3

Cumplimentar el test de conveniencia y, posteriormente, **declarar por escrito ser consciente de los riesgos ligados al compromiso de inversión**

4

Cumplimentar y firmar el contrato de inversión

5

Transferir la cantidad comprometida en el calendario establecido por RIC Private Equity

Estudio, Seguimiento y Desinversión

Estudio

Antes de invertir, el Proyecto ha de superar un proceso de **due diligence legal, fiscal, financiera, técnica y de seguros**, proceso que es **verificado** por la Unidad de **Control de Riesgos** -Intermoney Valora Consulting, S.A.-

Seguimiento

Desde que se invierte:

- (i) El Proyecto lleva un **seguimiento trimestral del proyecto y la sociedad del proyecto** que concluye con un informe detallado y de seguimiento, donde se constata su evolución y adecuación al plan de negocio, cumplimiento de los covenants y del destino y mantenimiento de los fondos RIC utilizados en su financiación
- (ii) También trimestralmente, la Unidad de Valoración -Intermoney Valora Consulting, S.A.- procederá a la **valoración de todas las inversiones** realizadas por RIC Private Equity, incluyendo a esta última, y concluirá con un informe de valoración que determinará el **Valor Liquidativo de RIC Private Equity** del trimestre

Desinversión

Dos meses antes de desinvertir, se realizará un proceso de **due diligence sobre el proceso de desinversión**, que igualmente será verificado por la Unidad de Control de Riesgos.



TRINOMIO RENTABILIDAD- RIESGO-IMPACTO

RIC PRIVATE EQUITY

Riesgo

Acciones RIC Private Equity

B. 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.
- ✓ La 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. **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, gestionado y garantizado

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. 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, rentabilidades positivas a partir que se alcance y supere dicha cifra. Este camino es el que se denomina **la curva en "J"**, la forma que adopta típicamente el valor liquidativo de una sociedad o fondo 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.

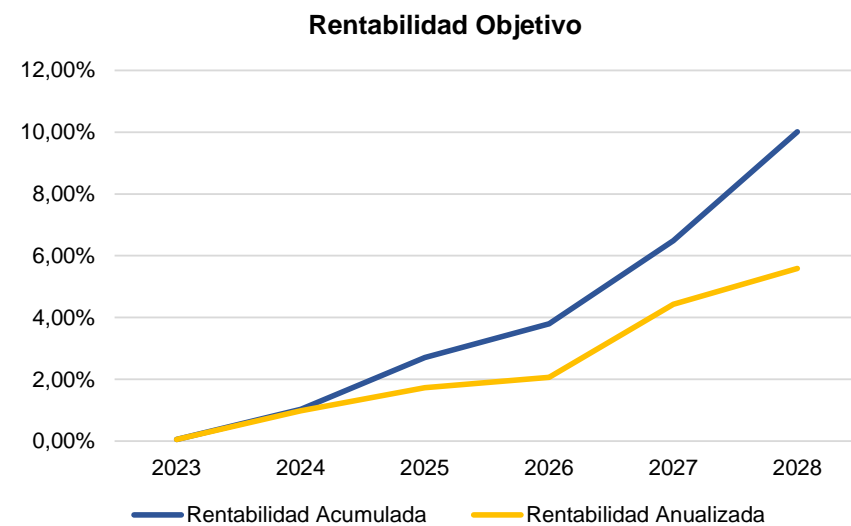
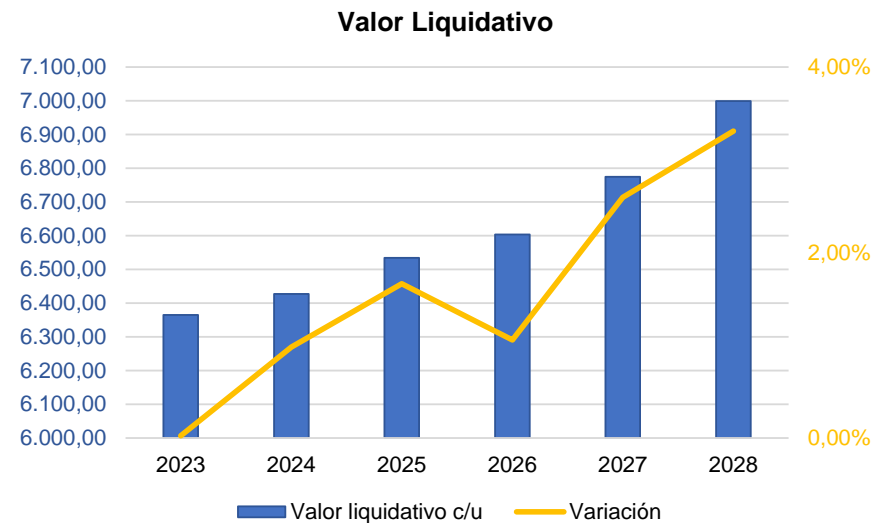
Rentabilidad Objetivo

Acciones RIC Private Equity

Balance	Previsión					
	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Inversiones financieras	39.413.162	55.413.162	71.413.162	78.386.600	82.970.018	85.000.000
Otro inmovilizado	46.940	46.940	46.940	46.940	46.940	46.940
Credito fiscal por BINeg.	317.352	204.156				
AF, Activo fijo neto	39.777.453	55.664.257	71.460.102	78.433.540	83.016.958	85.046.940
NOF (Deudores - Acreedores)	-74.429	-117.750	-163.202	-206.723	-236.605	-257.733
Caja	317.358	476.800	1.471.928	2.239.034	2.686.542	2.709.769
AN, Activo neto = Inversión	40.020.383	56.023.307	72.768.827	80.465.851	85.466.895	87.498.976
Capital y prima emisión	35.613.162	45.413.162	50.213.162	46.177.606	38.762.414	28.248.862
Reservas voluntarias	-935.652	-929.444	-589.855	-414.334	588.245	1.804.481
PyG	6.209	339.589	745.521	1.102.580	1.316.235	1.445.633
RP, Recursos propios	34.683.718	44.823.307	50.368.827	46.865.851	40.666.895	31.498.976
D, Deuda	5.336.665	11.200.000	22.400.000	33.600.000	44.800.000	56.000.000
RP + D = Financiación	40.020.383	56.023.307	72.768.827	80.465.851	85.466.895	87.498.976

PyG	Previsión					
	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Intereses	492.098	872.098	1.352.098	1.813.911	2.147.732	2.399.400
Comisiones	555.924	785.924	945.924	1.096.924	1.183.866	1.229.700
Ingresos totales	1.048.022	1.658.022	2.298.022	2.910.836	3.331.598	3.629.101
Gastos de personal	355.393	362.500	369.750	377.145	384.688	392.382
Otros costes de estructura	674.251	792.737	822.244	839.584	855.929	861.208
Gastos totales	1.029.644	1.155.237	1.191.994	1.216.730	1.240.617	1.253.590
Ebitda	18.378	502.785	1.106.028	1.694.106	2.090.981	2.375.510
Gastos financieros	10.100	50.000	112.000	224.000	336.000	448.000
Impuesto Sociedades	2.070	113.196	248.507	367.527	438.745	481.878
Beneficios (+) Pérdidas (-)	6.209	339.589	745.521	1.102.580	1.316.235	1.445.633

Valor liquidativo	Previsión					
	2023	2024	2025	2026	2027	2028
RP, Recursos propios	34.683.718	44.823.307	50.368.827	46.865.851	40.666.895	31.498.976
Nº Acciones	5.449	6.974	7.708	7.097	6.003	4.500
Valor liquidativo c/u	6.365,23	6.427,56	6.534,46	6.603,55	6.774,93	6.999,10



Riesgo y Rentabilidad

Préstamo a RIC Private Equity destinado a la Vivienda Protegida

1. En qué consiste

Materializar la RIC en la **suscripción de préstamos simples** concedidos por los Inversores a una entidad financiera como RIC Private Equity y **vinculados a una promoción de viviendas protegidas realizada por Orión Rental Socimi destinadas al alquiler**, en colaboración con la empresa pública VISOCAN.

En 2023, VISOCAN aprobó -y publicó en el perfil de contratante- la resolución del procedimiento de concurrencia de ofertas para la asunción de la cesión de la gestión de viviendas protegidas en régimen general en fase de construcción. VISOCAN ofrece, gestionar el alquiler de las viviendas y anejos al precio fijado por la normativa a cambio de una contraprestación por dicha cesión, respondiendo del cobro del alquiler íntegro de la promoción, al precio fijado por la normativa de viviendas protegidas en régimen general, así como de los gastos de mantenimiento, conservación, reparación y dotación de las viviendas.

2. Cuál es el riesgo del préstamo

El principal riesgo del préstamo consiste en **el impago de los intereses y/o principal** a su vencimiento por Orión Rental Socimi y, en consecuencia, por RIC Private Equity.

El préstamo cuenta con una **doble garantía**:

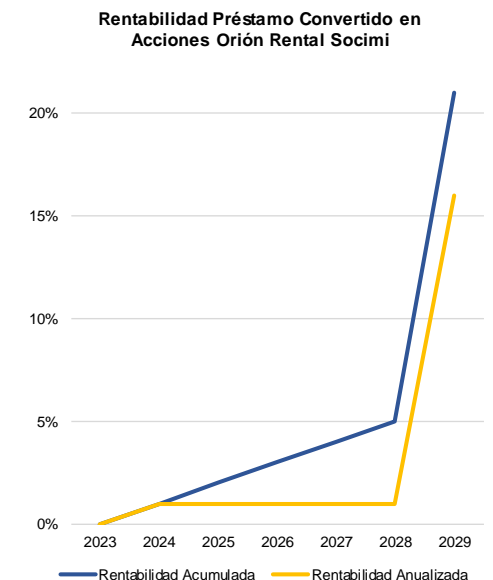
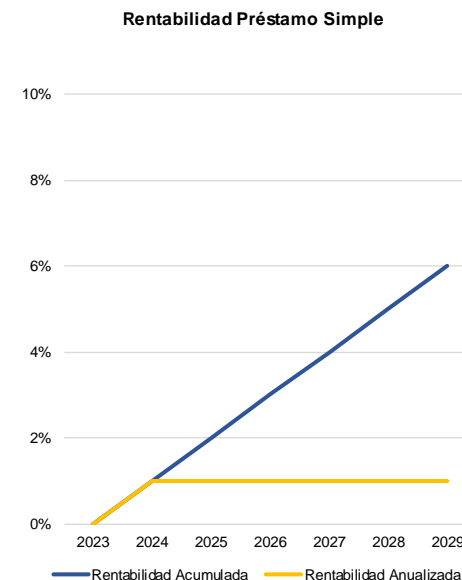
- (i) la facultad de **conversión** del préstamo simple concedido a RIC Private Equity **en acciones de Orión Rental Socimi al 85% de su valor**; y,
- (ii) la de **ejecución de la garantía hipotecaria** constituida por Orión Rental Socimi sobre las viviendas y sus anejos vinculados al préstamo otorgado por el inversor-prestamista.

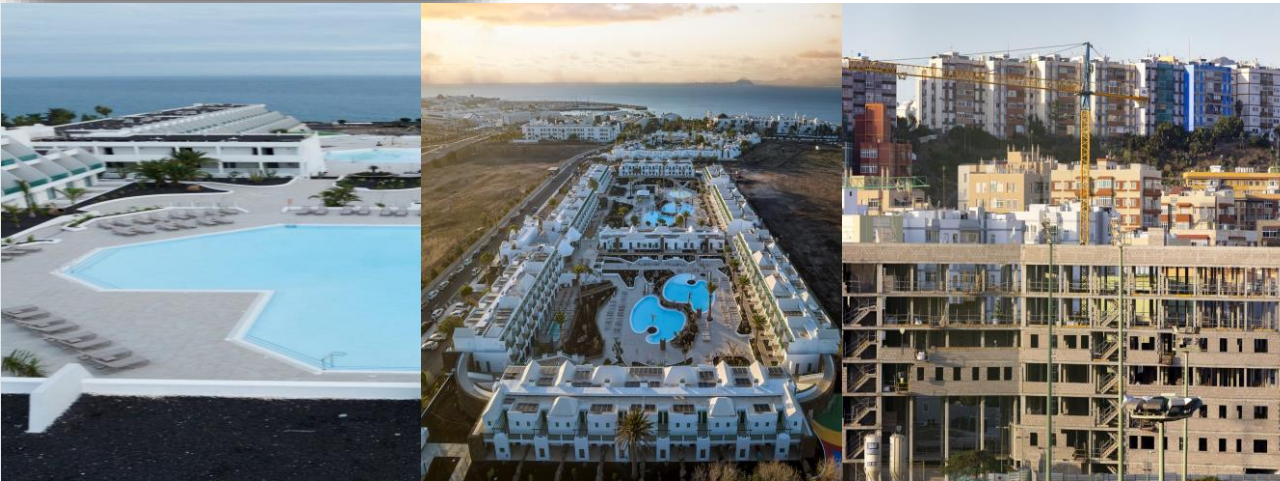
3. La duración y rentabilidad del préstamo

La duración del préstamo es de **5 años** contados a partir de la entrega de las viviendas y sus anejos a VISOCAN para su gestión en alquiler (**6 años en la práctica**, incluyendo la fase de la terminación de la promoción).

El préstamo devengará un **interés del 1% anual** y será pagadero trimestralmente.

Adicionalmente, si al vencimiento del préstamo el inversor-prestamista optara por **la conversión**, en su totalidad o parcialmente, del mismo en acciones que formen o vayan a formar parte del capital flotante ("Free Float") de Orión Rental Socimi, tendría derecho a adquirirlas por el **85% de su valor**.





PROYECTOS 2023

RIC PRIVATE EQUITY

Proyecto Hotel Mynd Yaiza de 4 estrellas | Isla de Lanzarote

El Hotel Mynd Yaiza es un moderno y sostenible hotel de 4 estrellas situado en Lanzarote (Playa Blanca), que **abrió sus puertas el pasado 16 de diciembre de 2022**, fruto de la reforma y transformación del abandonado Complejo Turístico Sun Park de 2 llaves. El Hotel cuenta con 295 habitaciones, 600 plazas alojativas, 4 piscinas, 2 restaurantes a la carta, 3 bares, un parque infantil, una zona Fitness y un Spa. Es **propiedad de Hotel New Trend, S.L.**, sociedad filial del Grupo Acosta Matos, quien **lo explota bajo la marca MYND** en colaboración con la gestora hotelera, también perteneciente al mismo grupo, **Canarian Hospitality, S.L.**

El **Proyecto** consiste en la **financiación**, mediante la concesión por RIC Private Equity a Hotel New Trend de un préstamo participativo garantizado, de cinco años de duración -contados a partir del día 16 de junio de 2023-, de **la creación de puestos de trabajo producida durante los 6 meses siguientes a la reapertura del Hotel tras su reforma y transformación:**

- Cuantía del Proyecto: **5.000.000€** (3.000.000€ ya han sido desembolsados)
- Modalidad: **suscripción de acciones de RIC Private Equity**
- Plazo máximo para suscripción y desembolso: **16/jul/2023**
- Valor de suscripción c/u: **6.366,38210 €**

La **idoneidad del Proyecto para la materialización indirecta y colectiva de la RIC** a través de la suscripción de acciones de RIC Private Equity, ha sido declarada:

- mediante **Decreto 224/2022**, de **1 de diciembre de 2022**, del **Gobierno de Canarias**; y
- previo **informe vinculante de la Agencia Estatal de Administración Tributaria** emitido el **17 de noviembre de 2022**.



PyG	2022	2023	2024	Previsión			
				2025	2026	2027	2028
Ingresos de explotación	233.656	9.220.835	11.389.574	11.571.481	11.762.236	11.938.022	12.116.444
Aprovisionamientos	-49.251	-1.984.421	-2.419.372	-2.459.469	-2.502.156	-2.539.689	-2.577.784
Gastos de personal	-181.849	-3.717.000	-3.772.755	-3.920.521	-3.979.329	-4.039.019	-4.099.604
Otros gastos de explotación	-818.392	-1.891.087	-2.366.030	-2.394.438	-2.433.452	-2.469.953	-2.507.003
EBITDA	-815.837	1.628.327	2.831.416	2.797.053	2.847.299	2.889.361	2.932.053
Amortización	-	-648.868	-648.868	-648.868	-648.868	-648.868	-648.868
Gastos financieros	-27.911	-237.763	-161.977	-161.977	-161.977	-161.977	-60.000
Impuesto Sociedades	-	-13.074	-252.571	-248.276	-254.557	-259.814	-277.898
Beneficio (+) Pérdida (-)	-843.748	728.622	1.767.999	1.737.932	1.781.897	1.818.701	1.945.287

Balance	2022	2023	2024	Previsión			
				2025	2026	2027	2028
AF, Activo fijo neto	23.817.934	23.260.842	22.782.169	20.203.867	19.789.379	19.378.407	18.971.004
NOF (Deudores - Acreedores)	-2.478.042	-11.380	-54.767	-21.640	-4.336	13.158	18.005
Caja	-	-	-	539.649	2.686.331	3.267.260	1.582.702
AN, Activo neto = Inversión	21.339.892	23.249.462	22.727.403	20.721.876	22.471.373	22.658.825	20.571.712
RP, Recursos propios	10.855.876	11.681.896	13.417.495	15.123.027	16.872.524	18.658.825	20.571.712
D, Deuda	10.484.016	11.567.566	9.309.907	5.598.849	5.598.849	4.000.000	-
RP + D = Financiación	21.339.892	23.249.462	22.727.403	20.721.876	22.471.373	22.658.825	20.571.712

Coventan Financieros	Contrato	Previsión					
		2023	2024	2025	2026	2027	2028
Pasivo / Activo	< 55%	49,75%	40,96%	27,02%	24,92%	17,65%	0,00%
EBIT / Gastos Financieros	>= 4	4,12	13,47	13,26	13,57	13,83	38,05
Deuda Financiera / EBITDA	<= 7,5	7,10	3,29	2,00	1,97	1,38	-

Loan to Value (LTV)	31-dic.-22			31-dic.-28		
	Desde	-	Hasta	Desde	-	Hasta
Valor descuento flujos	32.417.766	-	49.792.655	37.383.677	-	56.965.603
Deuda Financiera	10.484.016	-	10.484.016	4.000.000	-	4.000.000
LTV	32,34%	-	21,06%	10,70%	-	7,02%

Proyecto Flamingo de 3 estrellas | Isla de Tenerife

El Hotel Flamingo es un hotel de 3 estrellas situado en Tenerife (Guía de Isora), que desde el pasado 11 de abril de 2023 está siendo objeto de una reforma integral para su transformación en un hotel de la misma categoría, pero moderno y sostenible, que dispondrá de 143 habitaciones, 286 plazas alojativas, 1 piscina, 1 restaurante, 2 bares, zona deportiva y gimnasio-Wellness.

Es propiedad de **Oceánica Hotel Management, S.L.**, sociedad filial del Grupo Aeromélica, quien lo explotará bajo la marca **MYND** en colaboración con la gestora hotelera **Canarian Hospitality, S.L.**

El **Proyecto** consiste en la **financiación**, mediante la concesión por RIC Private Equity a Oceánica Hotel Management de un préstamo participativo garantizado, de cinco años de duración -contados a partir de su reapertura (prevista para el mes de noviembre de 2023), de más de la mitad de **la inversión en la citada reforma integral del hotel:**

- Cuantía del Proyecto: **5.000.000 €**
- Modalidad: **suscripción de acciones de RIC Private Equity**
- Plazo máximo para suscripción y desembolso: **1/dic/2023**
- Valor de suscripción c/u: **6.366,38210 €**

La **idoneidad del Proyecto para la materialización indirecta y colectiva de la RIC** a través de la suscripción de acciones de RIC Private Equity, ha sido solicitada el pasado día 1 de junio de 2023, previendo que hasta septiembre no se dispondrá del informe vinculante de la AEAT ni por lo tanto del Decreto de idoneidad del Gobierno de Canarias.



PyG	2022	2023	2024	Previsión			
				2025	2026	2027	2028
Ingresos de explotación	141.917	987.789	3.381.625	3.805.386	3.982.346	4.042.081	4.102.713
Aprovisionamientos	(32.528)	(221.828)	(745.451)	(826.651)	(866.489)	(879.487)	(892.679)
Gastos de personal	(70.092)	(298.356)	(949.025)	(991.592)	(1.006.465)	(1.021.562)	(1.036.886)
Otros gastos de explotación	(16.665)	(303.942)	(871.014)	(904.415)	(946.344)	(960.539)	(974.947)
EBITDA	22.632	163.663	816.135	1.082.729	1.163.047	1.180.493	1.198.200
Amortización	-	(203.760)	(428.757)	(428.757)	(428.757)	(428.757)	(428.757)
Gastos financieros	-	(134.500)	(215.200)	(215.200)	(215.200)	(215.200)	(215.200)
Impuesto Sociedades	(5.658)	-	-	(109.088)	(129.773)	(134.134)	(138.561)
Beneficio (+) Pérdida (-)	16.974	-174.597	172.178	329.684	389.318	402.402	415.683

Balance	2022	2023	2024	Previsión			
				2025	2026	2027	2028
AF, Activo fijo neto	6.792.003	14.291.889	13.896.949	13.525.273	13.176.163	12.828.248	12.481.546
NOF (Deudores - Acreedores)	136.720	49.842	203.179	121.693	110.090	109.327	108.552
Caja	-	-	148.802	931.648	1.681.678	2.432.758	-
AN, Activo neto = Inversión	6.928.723	14.341.731	14.248.929	14.578.613	14.967.931	15.370.333	12.590.097
RP, Recursos propios	6.928.723	8.696.751	8.868.929	9.198.613	9.587.931	9.990.333	10.406.016
D, Deuda	-	5.644.980	5.380.000	5.380.000	5.380.000	5.380.000	2.184.081
RP + D = Financiación	6.928.723	14.341.731	14.248.929	14.578.613	14.967.931	15.370.333	12.590.097

Coventan Financieros	Contrato	Previsión					
		2023	2024	2025	2026	2027	2028
Pasivo / Activo	< 55%	39,36%	37,76%	36,90%	35,94%	35,00%	17,35%
EBIT / Gastos Financieros	>= 4	-0,30	1,80	3,04	3,41	3,49	3,58
Deuda Financiera / EBITDA	<= 7,5	34,49	6,59	4,97	4,63	4,56	1,82

Loan to Value (LTV)	31-dic.-22		31-dic.-28		
	Desde	Hasta	Desde	Hasta	Hasta
Valor descuento flujos	13.546.703	-	20.786.929	15.277.055	23.279.322
Deuda Financiera	5.644.980	-	5.644.980	5.380.000	5.380.000
LTV	41,67%	-	27,16%	35,22%	23,11%

Promociones Privadas de Viviendas Protegidas

Orión Rental Socimi está en fase de negociación para la adquisición de varias promociones inacabadas ubicadas en diversas Islas del Archipiélago, y espera concluir las en los próximos meses para finalmente proceder a su **adquisición en el último trimestre de 2023**, una vez obtenidas las correspondientes calificaciones provisionales, concedidas las subvenciones, firmado el correspondiente contrato de cesión de la gestión de arrendamientos y de la declaración de idoneidad fiscal para la materialización indirecta de la RIC por el Gobierno de Canarias. **Las obras de finalización de la promoción se ejecutarían durante el año 2024.**

Orión Rental Socimi tiene previsto la financiación de la adquisición y finalización de las citadas promociones inacabadas (**40 millones de euros**) de la forma siguiente:

- (i) Recursos propios: 10% - 13%
- (ii) Préstamo participativo RIC Private Equity: 52% - 55% (**obtiene los fondos RIC en la modalidad de préstamo de los inversores a RIC Private Equity**)
- (iii) Financiación bancaria transitoria (subvención): 35%

La amortización al vencimiento del préstamo participativo de RIC Private Equity, Orión Rental Socimi aspira a llevarla a cabo, en no menos del 50%, con recursos propios y, el resto, con refinanciación bancaria a largo plazo.

De conformidad con lo establecido en los apartados 4.A, 6 "in fine" y 8 del artículo 27 de la Ley 19/1994, **la totalidad de la inversión realizada, incluido el suelo, edificado o no, y la parte de la inversión financiada con subvenciones, es válida para la materialización indirecta de la RIC**, tanto mediante la suscripción de acciones de Orión Rental Socimi como mediante la suscripción de un préstamo a RIC Private Equity, siempre que en este último supuesto se cuente con una declaración de idoneidad previa del Gobierno de Canarias.



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. **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.**