

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

Valor Liquidativo a 30/6/2021

Septiembre 2021

Valor liquidativo a 30/6/2021

Contenidos

1. Objeto del informe.....	2
2. Metodología de valoración.....	2
3. Cálculo del Valor Liquidativo	3
4. Valor Liquidativo de la Acción.....	6
ANEXO: Estados financieros no auditados a 30/6/2021	7

Valor liquidativo a 30/6/2021

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 junio de 2021, 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 no auditados 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 los activos de la Sociedad, de los que se restan los pasivos contables y aplicando, 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.

Valor liquidativo a 30/6/2021

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 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 no auditado a 30/6/2021, facilitado por la Sociedad, dicha partida ascendía a 2.383.645,54 €, importe que se corresponde con la diferencia entre el activo total (2.439.231,18 €) y el pasivo exigible (168.124,86 €).

Valor liquidativo a 30/6/2021

3.2. Plusvalías no realizadas en inversiones de la Sociedad

Según la información facilitada por Sociedad y que se refleja en su Balance de Situación no auditado, a fecha 30/6/2021, el activo más relevante de la Sociedad corresponde a la inversión financiera consistente en el préstamo participativo a favor de la sociedad Hotel Project Tenerife, S.L. Dicho préstamo está destinado de forma exclusiva al proyecto de adecuación del antiguo Edificio Maya de Santa Cruz de Tenerife y su transformación en un hotel para su explotación por la marca AC Hotel by Marriott. Se trata de un préstamo participativo a 5 años, con intereses de entre el 1,2% y el 0%, en función del Ebitda del proyecto, con periodo de interés trimestral. En aplicación de las condiciones pactadas, el préstamo no ha devengado intereses hasta el 30/6/2021.

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. Adicionalmente, la Sociedad cuenta con una opción de venta del préstamo por su valor nominal, a sus accionistas de la serie B, garantizada por el valor de las acciones de RIC PE propiedad de dichos accionistas.

Atendiendo a todo lo anterior y con la información actualmente disponible sobre la evolución del proyecto financiado, no procede aplicar ajustes de valoración a esta inversión, que se mantiene por su valor nominal.

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

En la fecha de valoración, el activo de la Sociedad estaba compuesto:

- por activos corrientes hasta un total de 244.582,24 €, de los que la mayor parte correspondían a cuentas de efectivo y equivalentes (225.509,43 €);
- por activos no corrientes hasta un total de 2.194.648,94 €, de los que la mayor parte correspondían a la inversión financiera (préstamo participativo) antes descrita (2.020.714,80 €).

Aparte de la valoración del préstamo participativo antes explicada, el resto de partidas han sido valoradas a su valor neto contable, ajustado por las correspondientes amortizaciones.

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

Valor liquidativo a 30/6/2021

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 30/6/2021:

- 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/Fondos Reembolsables reflejaba adecuadamente el valor de este.
- Atendiendo a la normativa contable, la Sociedad no incluye en su contabilidad el crédito fiscal que correspondería a las pérdidas generadas en la primera mitad de 2021. Por el contrario, desde un punto de vista económicos y a efectos de valoración, debe tomarse en cuenta dicho activo, cuyo importe es cuantificable con un elevado nivel de certeza. En consecuencia, hemos estimado un mayor activo por Bases Imponibles Negativas (BIN) imputables al periodo transcurrido de 2021, por importe de 85.949,71 €, aplicando una tasa fiscal efectiva del 25%, de acuerdo con las estimaciones facilitadas por la Sociedad. Consideramos dicha estimación razonablemente conservadora, habida cuenta que el tipo fiscal efectivo del ejercicio 2020 ascendió al 34,26%. Se asume la hipótesis de que las bases imponibles negativas generadas hasta la fecha podrán ser compensadas en los plazos legalmente admitidos.
- Pese a la existencia de cuentas de activo no corriente por impuestos diferidos frente a la Hacienda Pública por importe de 159.226,31 € (más los estimados para la mitad transcurrida de 2021), no procede el cálculo de lucro cesante por este concepto, debido a los actuales niveles negativos de tipo de interés.
- 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 326.344,97 € hasta 2020, a las que deben sumarse, en términos económicos, las generadas hasta 30/6/2021.
- La Sociedad no ha indicado la existencia de otros motivos de ajuste.

En consecuencia, se ha procedido a la aplicación de un ajuste de valoración por efecto de las bases imponibles negativas generadas en el primer semestre de 2021, aumentando el valor de los activos de la Sociedad por importe de 85.949,71 €.

Valor liquidativo a 30/6/2021

3.4. Cálculo del Valor Liquidativo de la Sociedad

En aplicación del procedimiento descrito, considerando que no proceden ajustes en función del punto 3.2 y que se ha aplicado un ajuste de valoración al alza dentro del punto 3.3. por importe de 85.949,71 €, el Valor Liquidativo de la Sociedad a 30/6/2021 asciende a 2.469.595,25 € (2.383.645,54 € + 85.949,71 €)

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, las acciones en circulación coinciden con las acciones emitidas, que es de 380, todas ellas pertenecientes a una misma clase y a dos series: una serie A, compuesta por 120 acciones de 10.000,00 € de nominal, y una serie B, compuesta por 260 acciones de 7.771,98 € de nominal.

El resultado de la operación descrita arroja un Valor Liquidativo por Acción de 6.498,93 €.

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 junio de 2021, el Valor Liquidativo de cada una de las 380 acciones que componen el capital de RIC Private Equity Investment Partners, S.C.R., S.A. asciende a 6.498,93 euros.

Valor liquidativo a 30/6/2021

ANEXO: Estados financieros no auditados a 30/6/2021

Fuente: RIC PE

Activo	2021
--------	------

A) ACTIVO NO CORRIENTE	2.194.648,94
I. Inmovilizado intangible	6.445,08
II. Inmovilizado material	8.262,75
V. Inversiones financieras a largo plazo	2.020.714,80
VI. Activos por Impuesto diferido	159.226,31
B) ACTIVO CORRIENTE	244.582,24
II. Existencias	0
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cob.	15.000,00
VI. Periodificaciones a corto plazo	4.072,81
VII. Efectivo y otros activos líquidos equival.	225.509,43
TOTAL ACTIVO	2.439.231,18

Pasivo	2021
--------	------

A) PATRIMONIO NETO	2.383.645,54
A-1) Fondos propios	2.383.645,54
I. Capital	3.220.714,80
III. Reservas	-166.925,44
V. Resultados de ejercicios anteriores	-326.344,97
VII. Resultado del ejercicio	-343.798,85
B) PASIVO NO CORRIENTE	1.933,02
I. Provisiones a largo plazo	1.933,02
C) PASIVO CORRIENTE	53.652,62
III. Deudas a corto plazo	1.172,65
V. Acreedores comerc. y otras cuentas a pagar	52.479,97
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	2.439.231,18

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2021
--------------------------------	------

A) OPERACIONES CONTINUADAS	0
3. Vtas. otros ing. ordinarios de act. mercantil	12.000,00
8. Gastos de personal	-163.618,02
9. Otros gastos de explotación	-181.465,34
10. Amortización del inmovilizado	-822,31
13. Deterioro y rtdo. por enaj. del inmov.	-7.856,75
15. Gastos financieros	-2.036,43
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2)	-343.798,85

Valor liquidativo a 30/6/2021

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.