

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

Valor Liquidativo a 31/12/2022

Abril 2023

Valor liquidativo a 31/12/2022

Contenidos

1. Objeto del informe.....	2
2. Metodología de valoración.....	2
3. Cálculo del Valor Liquidativo.....	3
4. Valor Liquidativo de la Acción.....	10
ANEXO: Estados financieros a 31/12/2022	11

Valor liquidativo a 31/12/2022

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 31 de diciembre 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 2022.

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 31/12/2022

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

- 1) Obtención del valor del *Patrimonio Neto* 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 del Patrimonio Neto según Balance

De acuerdo con el Balance de Situación a 31/12/2022, facilitado por la Sociedad, los Fondos Propios de la Sociedad ascendían a 25.655.670,12 €, importe que se corresponde con la diferencia entre unos activos totales de 26.430.207,56 € y unos pasivos exigibles de 759.537,44 € (746.635,43 € de pasivo corriente y 12.902,01 € de pasivo no corriente).

Valor liquidativo a 31/12/2022

A su vez, a efectos de cálculo del Valor Razonable de la Sociedad, hemos de incluir un importe correspondiente a subvenciones oficiales de capital por valor de 15.000 €, por lo que el Valor Razonable del Patrimonio Neto a 31/12/2022 asciende a 25.670.670,12 €.

El aumento del Patrimonio Neto de la Sociedad con respecto a los calculados por IM Valora a 30 de septiembre de 2022 (+13.473.914,37 €) está causado, además de por los beneficios operativos generados en el trimestre, por las 7 ampliaciones de capital que se han producido en el periodo.

Las ampliaciones de capital han sido las siguientes:

- Con fecha 4 de octubre de 2022, en relación al proyecto Puerto Azul por un importe efectivo de 1.450 euros, mediante la puesta en circulación de 145 acciones ordinarias de la serie D con valor nominal de 10 euros y una prima de emisión de 6.341,67 euros por acción.
- Con fecha 14 de octubre de 2022, en relación con el proyecto Radisson Blue por un importe efectivo de 6.650 euros, mediante la puesta en circulación de 665 acciones ordinarias de la serie E con valor nominal de 10 euros y una prima de emisión de 6.341,67 euros por acción.
- Con fecha 4 de noviembre de 2022, en relación con el proyecto Radisson Blue y el proyecto Puerto Azul por un importe efectivo de 700 euros, mediante la puesta en circulación de 37 acciones ordinarias de la serie D y 33 de la serie E con valor nominal de 10 euros y una prima de emisión de 6.341,67 euros por acción.
- Con fecha 4 de noviembre de 2022, en relación con el proyecto Radisson Blue y el proyecto Puerto Azul por un importe efectivo de 1.420 euros, mediante la puesta en circulación de 47 acciones ordinarias de la serie D y 95 de la serie E con valor nominal de 10 euros y una prima de emisión de 6.309,56 euros por acción.
- Con fecha 18 de noviembre de 2022, en relación con el proyecto Radisson Blue y el proyecto Puerto Azul por un importe efectivo de 1.400 euros, mediante la puesta en circulación de 12 acciones ordinarias de la serie D y 128 de la serie E con valor nominal de 10 euros y una prima de emisión de 6.309,56 euros por acción.
- Con fecha 2 de diciembre de 2022, en relación con el proyecto Radisson Blue y el proyecto Puerto Azul por un importe efectivo de 6.270 euros, mediante la puesta en circulación de 39 acciones ordinarias de la serie D y 588 de la serie E con valor nominal de 10 euros y una prima de emisión de 6.309,56 euros por acción.
- Con fecha 16 de diciembre de 2022, en relación con el proyecto Mind Yaiza, el proyecto Radisson Blue y el proyecto Puerto Azul por un importe efectivo de 3.160 euros, mediante la puesta en circulación de 22 acciones ordinarias de la serie D, 41 de la serie

Valor liquidativo a 31/12/2022

E y 253 a la serie F con valor nominal de 10 euros y una prima de emisión de 6.309,56 euros por acción.

A fecha 31 de diciembre de 2022 el capital social asciende a 3.257.264,80 € y se encuentra íntegramente suscrito y desembolsado, de acuerdo con los Información Financiera de la compañía.

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 31/12/2022, 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 31/12/2022, su valor a coste amortizado asciende a 2.036.773,52 €.

Los intereses devengados por este préstamo a favor de la Sociedad han sumado 11.280,24 € durante el 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 31/12/2022, su valor a coste amortizado es de 7.149.190,49 €.

Valor liquidativo a 31/12/2022

Este préstamo ha devengado intereses a favor de la Sociedad durante el ejercicio, por un total de 133.116,76 €.

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 €, una segunda por importe nominal de 677.058,04 € y una tercera por importe nominal de 1.914.351,14 €. Por tanto, a 31/12/2022 el importe bruto⁵ dispuesto asciende a 4.970.017,56 €. 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 31/12/2022, su valor a coste amortizado asciende a 5.031.893,33 €.

Este préstamo ha devengado intereses a favor de la Sociedad durante el ejercicio, por un importe de 61.875,46 €.

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.

- Proyecto Radisson: préstamo participativo a favor de la sociedad Las Coronas de Teguise, S.L. Este préstamo está destinado a la financiación del proyecto de reforma, ampliación y transformación del complejo turístico “Hotel Coronas Playa” en Costa

⁴ Taurito Tropical Hotels, S.L.U.

⁵ Sin incluir gastos ni otros ajustes.

Valor liquidativo a 31/12/2022

Teguisse, Lanzarote, para su reconversión en hotel de 4 estrellas, que tendrá 225 habitaciones y 450 plazas de alojamiento cuya gestión será otorgada a Canarian Hospitality, S.L; así como, a la cancelación de la denominada Financiación Puente. Se trata de un préstamo participativo con un nominal máximo de 12.000.000,00 € con vencimiento a 5 años. El préstamo tiene unos intereses anuales que ascienden al 15% del EBITDA del proyecto, con un máximo del 2% del nominal y mínimo del 1% del nominal, en periodos de interés trimestrales. A 31/12/2022, su valor a coste amortizado asciende a 9.831.589,94 €.

Este préstamo ha devengado intereses a favor de la Sociedad durante el ejercicio, por un importe de 27.233,66 €.

En lo relativo a sus garantías, el préstamo cuenta con la de los accionistas de la entidad prestataria como garantes solidarios y, por otra parte, con una serie de garantías reales sobre diversos conceptos establecidas en el Contrato.

- **Proyecto Mind Yaiza:** préstamo participativo a favor de la sociedad Hotel New Trend, S.L. Este préstamo está destinado a la financiación del proyecto de reforma, ampliación y transformación del complejo turístico “Complejo Turístico Sun Park” situado en Playa Blanca, Lanzarote, para su reconversión en el hotel Mind Yaiza de 4 estrellas. Se trata de un préstamo participativo con un nominal de 1.598.849,78 € con vencimiento a 5 años. 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 31/12/2022, su valor a coste amortizado asciende a 1.600.165,36 €.

Este préstamo ha devengado intereses a favor de la Sociedad durante el ejercicio, por un importe de 1.316,04 €.

En lo relativo a sus garantías, el préstamo cuenta con la 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.

Como garantía adicional para cada una de estas cinco 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, D, E y F respectivamente. Dichas opciones de venta están garantizadas por el valor de las acciones de RIC PE propiedad de dichos accionistas.

Valor liquidativo a 31/12/2022

Atendiendo a lo expuesto y de acuerdo con la Norma 11ª de la Circular 11/2008 de la CNMV, estos cinco préstamos participativos se valoran por su coste amortizado en la fecha de valoración, sumando un importe de 25.649.612,64 €.

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 31/12/2022:

- a) Dentro del apartado de “Inversiones financieras a largo plazo”, los cinco préstamos participativos descritos en el apartado 3.2 están contabilizados por su valor a coste amortizado, sumando un total de 25.649.612,64 €. Por otro lado, hay una partida de “Otros activos financieros” valorado a valor contable por importe de 3.000,00 €.
- 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 363.424,22 €, en su mayor parte créditos fiscales (319.484,16 €).
 - Activos corrientes hasta un total de 414.170,70 €, entre los que la partida más relevante es la de “Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar” (297.039,10 €).
 - Pasivo exigible por importe de 759.537,44 €, que responde principalmente a deudas a corto plazo y largo plazo (359.978,46 €) y a acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (392.656,97 €).
- c) Otros aspectos analizados a efectos de valoración han sido los siguientes:
 - La Sociedad no contaba con acciones propias en cartera.

Valor liquidativo a 31/12/2022

- 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 319.484,16 €, no procede el cálculo de lucro cesante por este concepto. 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 778.905,52 € (39.774,21 € 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 31/12/2022 asciende a 25.670.670,12 €.

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 4.035, todas ellas pertenecientes a una misma clase y a seis 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;
- Serie D, compuesta por 774 acciones de 10 € de nominal;
- Serie E, compuesta por 1.550 acciones de 10 € de nominal; y,
- Serie F, compuesta por 253 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

Valor liquidativo a 31/12/2022

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 31 de diciembre de 2022, el Valor Liquidativo de cada una de las 4.035 acciones que componen el capital de RIC Private Equity Investment Partners, S.C.R., S.A. asciende a 6.362,00 euros.

Valor liquidativo a 31/12/2022

ANEXO: Estados financieros a 31/12/2022

Fuente: RIC PE, 26/abril/2023

<i>Activo</i>	<i>2022</i>
A) ACTIVO NO CORRIENTE	26.016.036,86
I. Inmovilizado intangible	23.242,51
II. Inmovilizado material	20.697,55
V. Inversiones financieras a largo plazo	25.652.612,64
VI. Activos por impuesto diferido	319.484,16
B) ACTIVO CORRIENTE	414.170,70
II. Existencias	900,00
III. Deudores comerc. y otras cuentas a cobrar	297.039,10
V. Inversiones financieras a corto plazo	21.064,11
VI. Periodificaciones a corto plazo	15.036,24
VII. Efect. y otros act. líquidos equivalentes	80.131,25
T O T A L A C T I V O	26.430.207,56
<i>Pasivo</i>	<i>2022</i>
A) PATRIMONIO NETO	25.670.670,12
A-1) Fondos propios	25.655.670,12
I. Capital	3.257.264,80
II. Prima de emisión	23.355.896,67
III. Reservas	-178.585,83
V. Resultados de ejercicios anteriores	-739.131,31
VII. Resultado del ejercicio	-39.774,21
A-3) Subvenciones, donac. y legados recibidos	15.000,00
B) PASIVO NO CORRIENTE	12.902,01
I. Provisiones a largo plazo	1.902,01
II. Deudas a largo plazo	6.000,00
IV. Pasivos por impuesto diferido	5.000,00
C) PASIVO CORRIENTE	746.635,43
III. Deudas a corto plazo	353.978,46
V. Acreedores comerc. y otras cuentas a pagar	392.656,97
T O T A L PATRIMONIO NETO Y PASIVO	26.430.207,56
<i>Cuenta de Pérdidas y Ganancias</i>	<i>2022</i>
A) OPERACIONES CONTINUADAS	0
1. Importe neto de la cifra de negocios	883.382,28
5. Otros ingresos de explotación	1.597,00
6. Gastos de personal	-286.507,41
7. Otros gastos de explotación	-639.851,93
8. Amortización del inmovilizado	-6.713,78
13. Otros Resultados	-138,96
A.1) RESULTADOS DE EXPLOTACIÓN	-48.232,80
14. Ingresos financieros	2.556,03
15. Gastos financieros	-9.994,06
A.2) RESULTADO FINANCIERO	-7.438,03
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	-55.670,83
20. Impuestos sobre beneficios	15.896,62
A.4) RESUL. DEL EJERC. PROC. DE OPERAC. CONTIN.	-39.774,21
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS	0
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO	-39.774,21

Valor liquidativo a 31/12/2022

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.