



# INFORMACIÓN SOBRE EL PRÉSTAMO

## PROYECTO ROTA

PROMOCIÓN VIVIENDAS— ROTA, CADIZ



# PROMOTOR

## INFORMACIÓN SOBRE EL PROMOTOR

|                                                              |                                                                                                                                                                                                                       |
|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Denominación social                                          | DESARROLLO INMOBILIARIO LA LAGUNA DE ROTA S.L.U.                                                                                                                                                                      |
| Número de identificación fiscal                              | B-11941176                                                                                                                                                                                                            |
| Domicilio social                                             | ALAMEDA MARQUES DE CASA DOMEQ 15- 11403- JEREZ DE LA FRONTERA (CADIZ)                                                                                                                                                 |
| Organización social. Órgano de administración                | Administrador único: DESARROLLO DE ACTIVOS INMOBILIARIOS DEL SUR S.L.<br>D. Fernando García Romero.- Representante persona física.                                                                                    |
| Descripción de la sociedad y del plan de actividades         | Según escritura de Constitución, el día 5 de junio de 2017, ante el notario de Jerez de la Frontera D. Javier Manrique Plaza, bajo el número 6.035 de su orden de protocolo:<br>CNAE 4110 Promoción inmobiliaria      |
| Número de empleados                                          | 0 empleados                                                                                                                                                                                                           |
| Número de proyectos financiados previamente en la plataforma | 0                                                                                                                                                                                                                     |
| Estructura del Capital Social                                | Sociedad limitada (S.L.)<br>Capital social a fecha 22 de julio de 2020: 3.000€ de capital social.<br>Socios:<br><i>Participación 1 a la 3.000 (ambas inclusive):</i> DESARROLLO DE ACTIVOS INMOBILIARIOS DEL SUR S.L. |
| Dirección del dominio de internet                            | No tiene.                                                                                                                                                                                                             |

*\*Información sobre el promotor que emite valores. Descripción de la situación financiera según lo establecido en el artículo 78 de la Ley 5/2015 de 27 de abril, de Fomento de la Financiación Empresarial.*

# PROMOTOR

## INFORMACIÓN SOBRE EL PRESTAMO

|                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Finalidad del préstamo</b>             | La capitalización del socio único de la sociedad para la compra de nuevos suelos                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Tipología préstamo</b>                 | Tipo fijo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Importe solicitado</b>                 | 300.000€                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Plazo préstamo</b>                     | 10 meses                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Tipo de interés</b>                    | 7,00%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Costes asociados a la financiación</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Comisión Urbanitae</b>                 | 14.625€ + IVA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>TAE del Promotor</b>                   | 12,54%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Amortización</b>                       | Amortización del principal y pago de los intereses al final del período.<br>1) Se permitirá la amortización anticipada voluntaria bajo las siguientes condiciones: <ul style="list-style-type: none"><li>• La sociedad promotora deberá comunicar a Urbanitae 15 días de antelación su voluntad de amortización.</li><li>• No tendrá ningún tipo de bonificación.</li></ul> |
| <b>Cesión del préstamo</b>                | No está permitida                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Prórroga</b>                           | No está permitida                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Tipo interés sobre demora</b>          | Interés pactado (7%) más el 9,50% anual, capitalizable mensualmente.                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

*\*Información sobre el promotor que emite valores. Descripción de la situación financiera según lo establecido en el artículo 76 de la Ley 5/2015 de 27 de abril, de Fomento de la Financiación Empresarial.*

# PROMOTOR

## INFORMACIÓN SOBRE EL PRÉSTAMO

| Garantías aportadas                                  |                                                                                                                                                                   |
|------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DESARROLLO INMOBILIARIO LA LAGUNA DE ROTA, S.L.      | Sociedad de nacionalidad española, con NIF B- 11.941.176, y domicilio en Jerez de la Frontera (Cádiz), Alameda Marqués de Casa Domecq, núm. 15 (Alameda Cristina) |
| Sociedades Fiadoras                                  |                                                                                                                                                                   |
| MINTHRA GESTIÓN DE PROYECTOS, S.A.                   | Sociedad de nacionalidad española, con NIF A-11.075.165-, y domicilio en Rota (Cádiz), Avenida Valdecarretas, núm.8.                                              |
| DESARROLLO DE ACTIVOS INMOBILIARIOS DEL SUR, S.L.    | Sociedad de nacionalidad española, con NIF B-11.925.807, y domicilio en Jerez de la Frontera (Cádiz), Calle Lancería, núm. 7, oficina 30.                         |
| INICIATIVAS E INVERSIONES INMOBILIARIAS DEL SUR, S.L | Sociedad de nacionalidad española, con NIF B-11.925.948, y domicilio en Jerez de la Frontera (Cádiz), Alameda Marqués de Casa Domecq, núm. 15 (Alameda Cristina)  |

## DETALLE CUADRO AMORTIZACIÓN DEL PRÉSTAMO

|                        | Mes 1   | Mes 2   | Mes 3   | Mes 4   | Mes 5   | Mes 6   | Mes 7   | Mes 8   | Mes 9   | Mes 10   |
|------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|----------|
| Saldo Bop              |         | 300.000 | 300.000 | 300.000 | 300.000 | 300.000 | 300.000 | 300.000 | 300.000 | 300.000  |
| Entrada Deuda          | 300.000 |         |         |         |         |         |         |         |         |          |
| Amortización Principal | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | -300.000 |
| Saldo Eop              | 300.000 | 300.000 | 300.000 | 300.000 | 300.000 | 300.000 | 300.000 | 300.000 | 300.000 | 0        |
|                        |         |         |         |         |         |         |         |         |         |          |
| Gastos Financiero      | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 21.000   |

*\*Información sobre el promotor que emite valores. Descripción de la situación financiera según lo establecido en el artículo 76 de la Ley 5/2015 de 27 de abril, de Fomento de la Financiación Empresarial.*

## ESTADOS FINANCIEROS. Balance 2019

|                                                             |                    |                                                         |                    |
|-------------------------------------------------------------|--------------------|---------------------------------------------------------|--------------------|
| <b>Activo No Corriente</b>                                  | <b>150.000 €</b>   | <b>Patrimonio Neto</b>                                  | <b>3.000 €</b>     |
| Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo | 150.000 €          | Fondos propios                                          | 3.000 €            |
|                                                             |                    | <b>Pasivo No Corriente</b>                              | <b>4.555.408 €</b> |
|                                                             |                    | Deudas a largo plazo                                    | 4.555.408 €        |
| <b>Activo Corriente</b>                                     | <b>6.330.289 €</b> | <b>Pasivo Corriente</b>                                 | <b>1.921.881 €</b> |
| Existencias                                                 | 5.823.692 €        | Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo | 300 €              |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar               | 466.886 €          | Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar          | 1.921.581 €        |
| Inversiones financieras a corto plazo                       | 10.963 €           |                                                         |                    |
| Periodificaciones a corto plazo                             | 28.748 €           |                                                         |                    |
| <b>TOTAL ACTIVO</b>                                         | <b>6.480.289 €</b> | <b>TOTAL PASIVO + PATRIMONIO NETO</b>                   | <b>6.480.289 €</b> |

### Nota

El presente estado de cuentas, ha sido obtenido dentro del último modelo 200 "Informe sobre Sociedades" presentado ante la AEAT a fecha 27 de julio de 2020

*\*Información sobre el promotor que emite valores. Descripción de la situación financiera según lo establecido en el artículo 78 de la Ley 5/2015 de 27 de abril, de Fomento de la Financiación Empresarial.*

ESTADOS FINANCIEROS. *Cuenta de Pérdidas y Ganancias 2019*

|                                                                             |                 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Importe neto de la cifra de negocios:                                       | - €             |
| Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación: | 2.996.370 €     |
| Aprovisionamientos:                                                         | (2.472.870) €   |
| Gastos de personal:                                                         | (14.903) €      |
| Otros gastos de explotación:                                                | (475.608) €     |
| Otros resultados:                                                           | 3.500 €         |
| <b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>                                             | <b>36.489 €</b> |

Nota

El presente estado de cuentas, ha sido obtenido dentro del último modelo 200 "Informe sobre Sociedades" presentado ante la AEAT a fecha 27 de julio de 2020

*\*Información sobre el promotor que emite valores. Descripción de la situación financiera según lo establecido en el artículo 78 de la Ley 5/2015 de 27 de abril, de Fomento de la Financiación Empresarial.*

## ESTADOS FINANCIEROS. Balance 2019

|                                                             |                     |                                                         |                     |
|-------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------------------------------------------|---------------------|
| <b>Activo No Corriente</b>                                  | <b>3.528.816 €</b>  | <b>Patrimonio Neto</b>                                  | <b>1.912.341 €</b>  |
| Inmovilizado material                                       | 36.511 €            | Fondos propios                                          | 1.912.341 €         |
| Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo | 2.252.618 €         | <b>Pasivo no corriente</b>                              | <b>3.124.174 €</b>  |
| Inversiones financieras a largo plazo                       | 53.907 €            | Deudas a largo plazo                                    | 2.976.287 €         |
| Activos por impuesto diferido                               | 1.185.780 €         | Pasivos por impuesto diferido                           | 147.887 €           |
| <b>Activo Corriente</b>                                     | <b>14.564.455 €</b> | <b>Pasivo corriente</b>                                 | <b>13.056.756 €</b> |
| Existencias                                                 | 7.919.003 €         | Deudas a corto plazo                                    | 2.424.519 €         |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar               | 103.328 €           | Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo | 9.802.235 €         |
| Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo | 5.916.564 €         | Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar          | 830.002 €           |
| Inversiones financieras a corto plazo                       | 501.271 €           |                                                         |                     |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes              | 124.289 €           |                                                         |                     |
| <b>TOTAL ACTIVO</b>                                         | <b>18.093.271 €</b> | <b>TOTAL PASIVO + PATRIMONIO NETO</b>                   | <b>18.093.271 €</b> |

### Nota

El presente estado de cuentas, ha sido obtenido dentro del último modelo 200 "Informe sobre Sociedades" presentado ante la AEAT a fecha 22 de julio de 2020

*\*Información sobre el promotor que emite valores. Descripción de la situación financiera según lo establecido en el artículo 78 de la Ley 5/2015 de 27 de abril, de Fomento de la Financiación Empresarial.*

## ESTADOS FINANCIEROS. *Cuenta de Pérdidas y Ganancias 2019*

|                                                           |                      |
|-----------------------------------------------------------|----------------------|
| Importe neto de la cifra de negocios:                     | 509.830 €            |
| Aprovisionamientos:                                       | (1.660.353) €        |
| Otros ingresos de explotación:                            | 3.955 €              |
| Gastos de personal:                                       | (171.552) €          |
| Otros gastos de explotación:                              | (176.984) €          |
| Amortización del inmovilizado:                            | (10.232) €           |
| Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado: | 374 €                |
| Otros resultados:                                         | 868 €                |
| <b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>                           | <b>(1.504.094) €</b> |

### Nota

El presente estado de cuentas, ha sido obtenido dentro del último modelo 200 "Informe sobre Sociedades" presentado ante la AEAT a fecha 22 de julio de 2020

*\*Información sobre el promotor que emite valores. Descripción de la situación financiera según lo establecido en el artículo 78 de la Ley 5/2015 de 27 de abril, de Fomento de la Financiación Empresarial.*

## ESTADOS FINANCIEROS. Balance 2019

|                                                             |                  |                                       |                  |
|-------------------------------------------------------------|------------------|---------------------------------------|------------------|
| <b>Activo No Corriente</b>                                  | <b>5.700 €</b>   | <b>Patrimonio Neto</b>                | <b>190.623 €</b> |
| Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo | 5.700 €          | Fondos propios                        | 190.623 €        |
| <b>Activo Corriente</b>                                     | <b>184.923 €</b> |                                       |                  |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar               | 8.587 €          |                                       |                  |
| Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo | 163.000 €        |                                       |                  |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes              | 13.336 €         |                                       |                  |
| <b>TOTAL ACTIVO</b>                                         | <b>190.623 €</b> | <b>TOTAL PASIVO + PATRIMONIO NETO</b> | <b>190.623 €</b> |

### Nota

El presente estado de cuentas, ha sido obtenido dentro del último modelo 200 "Informe sobre Sociedades" presentado ante la AEAT a fecha 22 de julio de 2020

*\*Información sobre el promotor que emite valores. Descripción de la situación financiera según lo establecido en el artículo 78 de la Ley 5/2015 de 27 de abril, de Fomento de la Financiación Empresarial.*

## ESTADOS FINANCIEROS. *Cuenta de Pérdidas y Ganancias 2019*

|                                       |                  |
|---------------------------------------|------------------|
| Importe neto de la cifra de negocios: | - €              |
| Aprovisionamientos:                   | - €              |
| Gastos de personal:                   | - €              |
| Otros gastos de explotación:          | (8.100) €        |
| Otros resultados:                     | - €              |
| <b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>       | <b>(8.100) €</b> |

### Nota

El presente estado de cuentas, ha sido obtenido dentro del último modelo 200 "Informe sobre Sociedades" presentado ante la AEAT a fecha 22 de julio de 2020

*\*Información sobre el promotor que emite valores. Descripción de la situación financiera según lo establecido en el artículo 78 de la Ley 5/2015 de 27 de abril, de Fomento de la Financiación Empresarial.*

## ESTADOS FINANCIEROS. Balance 2019

|                                                             |                     |                                                         |                     |
|-------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------------------------------------------|---------------------|
| <b>Activo No Corriente</b>                                  | <b>8.871 €</b>      | <b>Patrimonio Neto</b>                                  | <b>981.535 €</b>    |
| Inmovilizado material                                       | 5.871 €             | Fondos propios                                          | 981.535 €           |
| Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo | 3.000 €             | <b>Pasivo no corriente</b>                              | <b>11.843.239 €</b> |
| <b>Activo Corriente</b>                                     | <b>21.668.866 €</b> | Provisiones a largo plazo                               | 20.701 €            |
| Existencias                                                 | 18.646.612 €        | Deudas a largo plazo                                    | 11.672.538 €        |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar               | 1.935.268 €         | Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo | 150.000 €           |
| Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo | 300 €               | <b>Pasivo corriente</b>                                 | <b>8.852.963 €</b>  |
| Inversiones financieras a corto plazo                       | 26.700 €            | Deudas a corto plazo                                    | 891.492 €           |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes              | 1.059.986 €         | Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar          | 7.961.471 €         |
| <b>TOTAL ACTIVO</b>                                         | <b>21.677.737 €</b> | <b>TOTAL PASIVO + PATRIMONIO NETO</b>                   | <b>21.677.737 €</b> |

### Nota

El presente estado de cuentas, ha sido obtenido dentro del último modelo 200 "Informe sobre Sociedades" presentado ante la AEAT a fecha 22 de julio de 2020

*\*Información sobre el promotor que emite valores. Descripción de la situación financiera según lo establecido en el artículo 78 de la Ley 5/2015 de 27 de abril, de Fomento de la Financiación Empresarial.*

## ESTADOS FINANCIEROS. *Cuenta de Pérdidas y Ganancias 2019*

|                                                                             |                  |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Importe neto de la cifra de negocios:                                       | - €              |
| Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación: | 12.503.994 €     |
| Aprovisionamientos:                                                         | (10.523.166) €   |
| Gastos de personal:                                                         | (106.281) €      |
| Otros gastos de explotación:                                                | (1.779.032) €    |
| Amortización del inmovilizado:                                              | (265) €          |
| Otros resultados:                                                           | 6.848 €          |
| <b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>                                             | <b>102.098 €</b> |

### Nota

El presente estado de cuentas, ha sido obtenido dentro del último modelo 200 "Informe sobre Sociedades" presentado ante la AEAT a fecha 22 de julio de 2020

*\*Información sobre el promotor que emite valores. Descripción de la situación financiera según lo establecido en el artículo 78 de la Ley 5/2015 de 27 de abril, de Fomento de la Financiación Empresarial.*

# ENDEUDAMIENTO

## Otra información societaria y relativa al endeudamiento:

- ✓ La Sociedad está al corriente de pago con AEAT.
- ✓ La Sociedad está al corriente de pago con TGSS.
- ✓ La Sociedad no está inscrita en el R.A.I.
- ✓ La Sociedad no está declarada a la Central de Información de Riesgos.
- ✓ La Informaciones de que disponemos indican que la sociedad no tiene incidencias de pago.
- ✓ No tenemos registrada información sobre reclamación de la Administración Pública, ni demandas judiciales.
- ✓ La sociedad ha sido beneficiada de una subvención en los últimos doce meses y como requisito ha debido acreditar su solvencia financiera y técnica tal y como establece la legislación vigente.
- ✓ La empresa deposita sus cuentas con regularidad.
- ✓ La sociedad no está Auditada.

*\*Información sobre el promotor que emite valores. Descripción de la situación financiera según lo establecido en el artículo 78 de la Ley 5/2015 de 27 de abril, de Fomento de la Financiación Empresarial.*

# CV. ADMINISTRADOR MANCOMUNADO

**Fernando García Romero**

**Director Área de Promoción Inmobiliaria**

**Iniciativas Inmobiliarias**

[comercial@residencialalaguna.es](mailto:comercial@residencialalaguna.es)



Fernando García tiene más de 16 años de experiencia en el Sector Inmobiliario, identificando y desarrollando oportunidades de negocio, así como la planificación estratégica, la formulación y la evaluación de planes de negocio. Su presencia se centra principalmente en participaciones en el área Residencial. A lo largo de su experiencia profesional ha ocupado diversos puestos de responsabilidad en los departamentos de RE y de negocio de Promotoras Inmobiliarias, Gestoras de Cooperativas y Constructoras en Madrid y Andalucía Occidental.

Ingeniero Industrial de formación, complementó la misma con el desarrollo del Executive MBA por el Instituto de Empresa. Cuenta con un Máster en Dirección de Empresas Inmobiliarias por la Universidad de Comillas, especializado en el sector inmobiliario. Paralelamente, ha continuado su formación a través del Programa Superior de Dirección de Proyectos por Instituto Cajasol y el Programa Superior de Innovación Inmobiliaria – Proptech por el Instituto de Empresa.

Desde 2012 es Socio Director del Área de Inversión y Desarrollo de Negocio de JOVE y en 2020 fue nombrado CEO en la empresa Iniciativas Inmobiliarias, S.L. En cifras ha participado en la Dirección/Gestión de más de 4.000 viviendas y ha gestionado la financiación para Proyectos Inmobiliarios por volumen superior a 300 millones de euros.

Fernando actúa como representante persona física de la Administradora Única de Desarrollos Inmobiliarios La Laguna de Rota, S.L.

*\*Información sobre el promotor que emite valores. Descripción de la situación financiera según lo establecido en el artículo 78 de la Ley 5/2015 de 27 de abril, de Fomento de la Financiación Empresarial.*



**Aclaraciones Importantes:** la información mostrada ha sido preparada por Urbanitae en base a información disponible proporcionada por el promotor, no habiendo sido auditada ni sujeta a verificación profesional por parte de un tercero. Ni Urbanitae ni sus colaboradores dan garantía (expresa o implícita) ni aceptan responsabilidad u obligación en relación con la exactitud o suficiencia de la información contenida en este documento. Las afirmaciones o declaraciones con proyecciones de futuro se refieren exclusivamente a la fecha en la que se manifestaron, no constituyen garantía alguna de resultados futuros. Los proyectos de financiación participativa publicados por Urbanitae en su Sitio Web no son objeto de autorización ni de supervisión por la Comisión Nacional del Mercado de Valores ni por el Banco de España, por lo tanto, toda la información facilitada por el promotor en relación con los proyectos no ha sido revisada por ellos. Este Documento no constituye un informe legal ni fiscal. Los destinatarios del mismo deberán consultar con sus propios asesores legales y fiscales. Este Documento tiene carácter confidencial y se destina a efectos informativos de inversores interesados en el proyecto



**urbanitae**

CVHermosilla 8 28001  
Madrid 902 334 334  
[www.urbanitae.com](http://www.urbanitae.com)