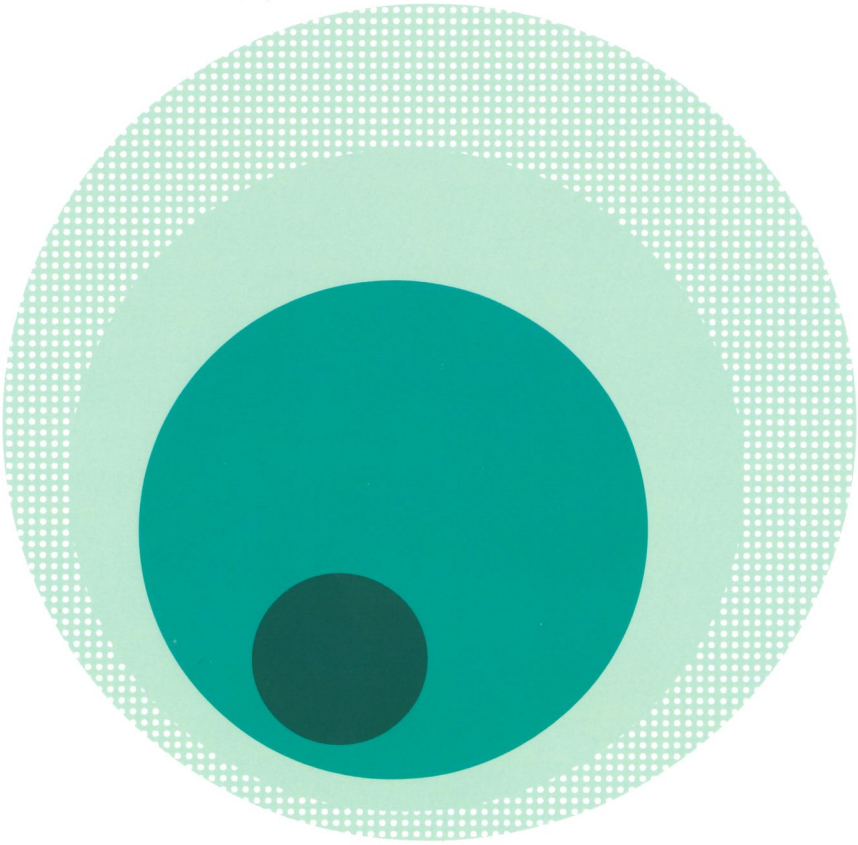
UHY Fay & Co

Cuentas Anuales e Informe de Auditoría

del ejercicio 2024 de la Sociedad

Housers Global Properties, S.L.U.



We do more

An independent member of UHY International

Informe de auditoria

del ejercicio 2024 de la sociedad

Housers Global Properties, S.L.U.

UHY Fay & Co

Audit · Advisory · Tax · Legal

C/ Serrano,1
28001 Madrid

Tel. +34 91 426 07 23
Fax +34 91 426 07 24
E-mail madrid@uhy-fay.com
Web www.uhy-fay.com

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales emitido por un Auditor Independiente

Al socio único de la Sociedad **HOUSERS GLOBAL PROPERTIES, S.L.U.:**

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de **HOUSERS GLOBAL PROPERTIES, S.L.U.**, (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2024, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2024, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria adjunta) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales" de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Incertidumbre material relacionada con la Empresa en funcionamiento

Llamamos la atención con respecto a lo señalado en la nota 2.3 de la memoria en la que se indica que debido a la Sociedad ha incurrido en pérdidas significativas en 2024, así como en ejercicios anteriores. Esta circunstancia, es indicativa de una incertidumbre sobre la capacidad de la Sociedad para continuar su actividad. Los administradores han formulado las cuentas anuales adjuntas en base al principio de empresa en funcionamiento, sobre la base de los factores mitigantes descritos en la nota 2.3 de la memoria. Entre los que destacan el apoyo de la mayoría de los socios de la entidad dominante, y los previsibles efectos de un nuevo plan de negocio. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

A member of UHY, an international association of independent accounting and consulting firms · Miembro de UHY, asociación de firmas independientes de auditoría y consultoría

AFGHANISTAN · ALBANIA · ANGOLA · ARGENTINA · AUSTRALIA · AUSTRIA · AZERBAIJAN · BAHAMAS · BAHRAIN · BANGLADESH · BELARUS · BELGIUM · BOLIVIA · BRAZIL · CAMEROON · CANADA · CHILE · CHINA · COLOMBIA · COSTA RICA CROATIA · CYPRUS · CZECH REPUBLIC · DENMARCK · DOMINICAN REPUBLIC · ECUADOR · FINLAND · FRANCE · GEORGIA · GERMANY · GHANA · GREECE · GUATEMALA · GUERNSEY · HONDURAS · HONG KONG · HUNGARY · INDIA · INDONESIA · IRELAND ISLE OF MAN · ISRAEL · ITALY · JAPAN · JORDAN · KAZAKHSTAN · KENYA · KOREA, REPUBLIC OF · KUWAIT · LEBANON · LUXEMBOURG · MALAYSIA · MALTA · MAURITIUS · MEXICO · MOROCCO · MOZAMBIQUE · MYANMAR · NETHERLANDS NEW ZEALAND · NIGERIA · NORWAY ·PAKISTAN · PALESTINIAN AUTHORITY · PANAMA · PERU· PHILIPPINES · POLAND · PORTUGAL · PUERTO RICO · QATAR · ROMANIA · RUSSIAN FEDERATION · SAUDI ARABIA · SERBIA · SEYCHELLES · SINGAPORE SLOVAK REPUBLIC · SLOVENIA · SOUTH AFRICA · SPAIN · SWEDEN · SWITZERLAND · TAIWAN · THAILAND · TUNISIA · TURKEY · UGANDA · UKRAINE · UNITED ARAB EMIRATES · UNITED KINGDOM · UNITED STATES · URUGUAY UZBEKISTAN · VENEZUELA · VIETNAM

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Además de la cuestión descrita en la sección "Incertidumbre material relacionada con la empresa en funcionamiento", hemos determinado que los riesgos que se describen a continuación son los riesgos más significativos considerados en la auditoría que se deben comunicar en nuestro informe.

Reconocimiento de ingresos

El reconocimiento de ingresos por su significatividad y complejidad es un área susceptible de incorrección material. La mayor parte de los ingresos de la Sociedad proviene de las comisiones cobradas a inversores y promotores de la plataforma por servicios diversos como selección de proyectos, análisis de proyectos, comisiones a los inversores en proyectos que empiezan a generar intereses, comisiones por cuentas inactivas, etc. Debido al volumen de proyectos e inversores, hemos considerado esta cuestión como un aspecto relevante de la auditoría.

Respuesta del auditor

Nuestros procedimientos de auditoría han comprendido, entre otros: (i) el entendimiento del proceso de evaluación de los promotores y análisis de los proyectos que se publican en la plataforma, (ii) la comprobación de que se están llevando a cabo los procesos para no publicar simultáneamente varios proyectos de un mismo promotor, (iii) la comprobación de que los datos publicados en la página web de la Sociedad coinciden con los datos de las fichas de marketing enviadas a los inversores, (iv) el recálculo de las comisiones cobradas a los inversores por los proyectos que han generado intereses en el 2022, (v) la comprobación a través de pruebas sustantivas de la veracidad y el devengo de los importes reconocidos, y (vi) el análisis del contrato formalizado entre promotores, inversores y la sociedad donde se delimitan los riesgos, obligaciones, funciones y derechos de cada una de las partes.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de las cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores tienen intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

A member of UHY, an international association of independent accounting and consulting firms · Miembro de UHY, asociación de firmas independientes de auditoría y consultoría

AFGHANISTAN · ALBANIA · ANGOLA · ARGENTINA · AUSTRALIA · AUSTRIA · AZERBAIJAN · BAHAMAS · BAHRAIN · BANGLADESH · BELARUS · BELGIUM · BOLIVIA · BRAZIL · CAMEROON · CANADA · CHILE · CHINA · COLOMBIA · COSTA RICA CROATIA · CYPRUS · CZECH REPUBLIC · DENMARCK · DOMINICAN REPUBLIC · ECUADOR · FINLAND · FRANCE · GEORGIA · GERMANY · GHANA · GREECE · GUATEMALA · GUERNSEY · HONDURAS · HONG KONG · HUNGARY · INDIA · INDONESIA · IRELAND ISLE OF MAN · ISRAEL · ITALY · JAPAN · JORDAN · KAZAKHSTAN · KENYA · KOREA, REPUBLIC OF · KUWAIT · LEBANON · LUXEMBOURG · MALAYSIA · MALTA · MAURITIUS · MEXICO · MOROCCO · MOZAMBIQUE · MYANMAR · NETHERLANDS NEW ZEALAND · NIGERIA · NORWAY ·PAKISTAN · PALESTINIAN AUTHORITY · PANAMA · PERU· PHILIPPINES · POLAND · PORTUGAL · PUERTO RICO · QATAR · ROMANIA · RUSSIAN FEDERATION · SAUDI ARABIA · SERBIA · SEYCHELLES · SINGAPORE SLOVAK REPUBLIC· SLOVENIA · SOUTH AFRICA · SPAIN · SWEDEN · SWITZERLAND · TAIWAN · THAILAND · TUNISIA · TURKEY · UGANDA · UKRAINE · UNITED ARAB EMIRATES · UNITED KINGDOM · UNITED STATES· URUGUAY UZBEKISTAN · VENEZUELA · VIETNAM

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto estén libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de auditoría vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de auditoría de cuentas en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.

- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con los administradores de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así

A member of UHY, an international association of independent accounting and consulting firms · Miembro de UHY, asociación de firmas independientes de auditoría y consultoría

AFGHANISTAN · ALBANIA · ANGOLA · ARGENTINA · AUSTRALIA · AUSTRIA · AZERBAIJAN · BAHAMAS · BAHRAIN · BANGLADESH · BELARUS · BELGIUM · BOLIVIA · BRAZIL · CAMEROON · CANADA · CHILE · CHINA · COLOMBIA · COSTA RICA
CROATIA · CYPRUS · CZECH REPUBLIC · DENMARCK · DOMINICAN REPUBLIC · ECUADOR · FINLAND · FRANCE · GEORGIA · GERMANY · GHANA · GREECE · GUATEMALA · GUERNSEY · HONDURAS · HONG KONG · HUNGARY · INDIA · INDONESIA · IRELAND
ISLE OF MAN · ISRAEL · ITALY · JAPAN · JORDAN · KAZAKHSTAN · KENYA · KOREA, REPUBLIC OF · KUWAIT · LEBANON · LUXEMBOURG · MALAYSIA · MALTA · MAURITIUS · MEXICO · MOROCCO · MOZAMBIQUE · MYANMAR · NETHERLANDS
NEW ZEALAND · NIGERIA · NORWAY · PAKISTAN · PALESTINIAN AUTHORITY · PANAMA · PERU · PHILIPPINES · POLAND · PORTUGAL · PUERTO RICO · QATAR · ROMANIA · RUSSIAN FEDERATION · SAUDI ARABIA · SERBIA · SEYCHELLES · SINGAPORE
SLOVAK REPUBLIC · SLOVENIA · SOUTH AFRICA · SPAIN · SWEDEN · SWITZERLAND · TAIWAN · THAILAND · TUNISIA · TURKEY · UGANDA · UKRAINE · UNITED ARAB EMIRATES · UNITED KINGDOM · UNITED STATES · URUGUAY UZBEKISTAN · VENEZUELA · VIETNAM

como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

28 de mayo de 2025

UHY Fay & Co Auditores Consultores S.L.
Sociedad inscrita en el ROAC Nº S1291

Joseph Francis Fay
Socio-Auditor de Cuentas
ROAC Nº 16162

AUDITORES
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA

UHY-FAY AND CO. AUDITORES CONSULTORES S.L.
2025 Núm. 01/25/01813
96,00 EUR
SELLO CORPORATIVO:
Informe de auditoría de cuentas sujeto a la normativa de auditoría de cuentas española o internacional

A member of UHY, an international association of independent accounting and consulting firms · Miembro de UHY, asociación de firmas independientes de auditoría y consultoría

AFGHANISTAN · ALBANIA · ANGOLA · ARGENTINA · AUSTRALIA · AUSTRIA · AZERBAIJAN · BAHAMAS · BAHRAIN · BANGLADESH · BELARUS · BELGIUM · BOLIVIA · BRAZIL · CAMEROON · CANADA · CHILE · CHINA · COLOMBIA · COSTA RICA
CROATIA · CYPRUS · CZECH REPUBLIC · DENMARCK · DOMINICAN REPUBLIC · ECUADOR · FINLAND · FRANCE · GEORGIA · GERMANY · GHANA · GREECE · GUATEMALA · GUERNSEY · HONDURAS · HONG KONG · HUNGARY · INDIA · INDONESIA · IRELAND
ISLE OF MAN · ISRAEL · ITALY · JAPAN · JORDAN · KAZAKHSTAN · KENYA · KOREA, REPUBLIC OF · KUWAIT · LEBANON · LUXEMBOURG · MALAYSIA · MALTA · MAURITIUS · MEXICO · MOROCCO · MOZAMBIQUE · MYANMAR · NETHERLANDS
NEW ZEALAND · NIGERIA · NORWAY · PAKISTAN · PALESTINIAN AUTHORITY · PANAMA · PERU · PHILIPPINES · POLAND · PORTUGAL · PUERTO RICO · QATAR · ROMANIA · RUSSIAN FEDERATION · SAUDI ARABIA · SERBIA · SEYCHELLES · SINGAPORE
SLOVAK REPUBLIC · SLOVENIA · SOUTH AFRICA · SPAIN · SWEDEN · SWITZERLAND · TAIWAN · THAILAND · TUNISIA · TURKEY · UGANDA · UKRAINE · UNITED ARAB EMIRATES · UNITED KINGDOM · UNITED STATES · URUGUAY UZBEKISTAN · VENEZUELA · VIETNAM

Balance de Situación

del ejercicio 2024 de la sociedad

Housers Global Properties, S.L.U.

HOUSERS GLOBAL PROPERTIES, S.L.
Balance abreviado al 31 de diciembre de 2024
(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas	2024	2023
ACTIVO NO CORRIENTE		**381.217,22**	**476.313,47**
Inmovilizado intangible.	5	65.888,08	91.204,64
Inmovilizado material.	6	1.700,77	1.107,49
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	7	117.000,00	17.500,00
Inversiones financieras a largo plazo.	8	196.628,37	366.501,34
ACTIVO CORRIENTE		**232.279,75**	**552.855,64**
Existencias.		3.425,00	3.425,00
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	8,3	126.413,93	151.307,16
Clientes por ventas y prestaciones de servicios.	8,3	107.351,34	144.304,29
Otros deudores.	11	19.062,59	7.002,87
Inversiones financieras a corto plazo.	8,4	10.427,77	1.917,77
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8	92.013,05	396.205,71
TOTAL ACTIVO		**613.496,97**	**1.029.169,11**

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	2024	2023
PATRIMONIO NETO		**110.502,69**	**563.433,80**
Fondos Propios.	9	110.502,69	563.433,80
I. Capital	9.1	4.284,55	4.284,55
II. Prima de emisión.	9.1	2.892.801,24	2.892.801,24
III. Reservas.	9.2	-37.180,29	-37.088,66
IV. Acciones y participaciones en patrimonio propias.	9.2	-150,00	-150,00
V. Resultados de ejercicios anteriores.	9.4	-10.159.869,05	-9.280.537,62
VI. Otras aportaciones de socios.	9.3	8.592.142,55	7.863.455,72
VII. Resultado del ejercicio.	9.4-3	-1.181.526,31	-879.331,43
PASIVO NO CORRIENTE		**0,00**	**177.526,13**
Deudas a largo plazo.	10	0,00	177.526,13
PASIVO CORRIENTE.		**502.994,28**	**288.209,18**
Provisiones a corto plazo		212.853,24	0,00
Deudas a corto plazo.		60.737,41	38.228,75
Deudas con entidades de crédito.	10	11.155,24	18.102,11
Otras deudas a corto plazo	10	49.582,17	20.126,64
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		229.403,63	249.980,43
Proveedores.		0,38	0,38
Otros acreedores		229.403,25	249.980,05
Acreedore Varios	10	165.130,77	120.522,69
Personal		-0,04	0,00
Otras deudas con las AAPP	11	64.272,52	129.457,36
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		**613.496,97**	**1.029.169,11**

Cuenta de Pérdidas y Ganancias

del ejercicio 2024 de la sociedad

Housers Global Properties, S.L.U.

HOUSERS GLOBAL PROPERTIES, S.L.
Cuenta de pérdidas y ganancias abreviada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024
(Expresado en euros)

CUENTA PERDIDAS Y GANANCIAS	Notas	2024	2023
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios.	12.1	878.902,50	841.842,53
Trabajos realizados por la empresa para su activo.	12.2	8.702,24	23.366,89
Otros ingresos de explotación.	12.4	0,00	2.164,78
Gastos de personal.	12.5	-978.093,46	-814.184,63
Otros gastos de explotación.	12.6	-982.076,89	-630.869,99
Amortización del Inmovilizado.		-34.304,94	-34.156,77
Otros resultados	12.7	38.079,58	12.033,78
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		-1.068.790,97	-599.803,41
13. Ingresos financieros.	12.8	4.672,98	4.515,35
14. Gastos financieros.	12.9	-7.847,84	-91.993,34
17. Deterioro y rtdo. por enajenaciones de instrumentos financieros		-109.560,48	-192.050,03
RESULTADO FINANCIERO.		-112.735,34	-279.528,02
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS.		-1.181.526,31	-879.331,43
RESULTADO DEL EJERCICIO.		-1.181.526,31	-879.331,43

Memoria

del ejercicio 2024 de la sociedad

Housers Global Properties, S.L.U.

HOUSERS GLOBAL PROPERTIES, S.L.

Cuentas anuales abreviadas
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2024

ÍNDICE

CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

- Balance abreviado al 31 de diciembre de 2024 y 2023.
- Cuenta de pérdidas y ganancias abreviada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024 y 2023.
- Memoria abreviada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024 y 2023.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

HOUSERS GLOBAL PROPERTIES, S.L.
Memoria abreviada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024

1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

Housers Global Properties, S.L. (en adelante, la "Sociedad") se constituyó como sociedad limitada el 24 de abril de 2015 bajo la denominación de Housers Global Properties S.L.

A 31 de diciembre de 2016 la actividad principal de la Sociedad era "prestación de servicios de intermediación inmobiliaria". Con fecha 2 de junio de 2017 se transformó en Housers Global Properties, PFP, S.L., previa autorización de la Comisión Nacional del Mercado de Valores de fecha 4 de mayo de 2017, quedando su actividad regulada como la de las Plataformas de Financiación Participativa (en adelante "PFP"), tal y como se establecía en el Título V de la Ley 5/2015, de fomento de la financiación empresarial. Con fecha 10 de noviembre del 2023 como consecuencia de la entrada en vigor de la nueva normativa Europea la compañía deja de ser considerada PFP y pasa a considerarse proveedor de servicios de financiación participativa.

El objeto social de la Sociedad se corresponde con las siguientes actividades:

- La recepción y la publicación de proyectos de financiación participativa.
- La puesta en contacto de inversores que quieren invertir en proyectos presentados por la plataforma de promotores profesionales.
- El asesoramiento a los promotores para la publicación de sus proyectos.
- La puesta a disposición de las partes de los modelos de contratos necesarios para la financiación de los proyectos.
- La transmisión de información periódica o puntual recibida del promotor del proyecto a los inversores del mismo sobre la evolución de la sociedad promotora o del propio proyecto.
- La puesta a disposición de promotores e inversores de canales de comunicación directa mediante los cuales puedan relacionarse.
- Aquellos otros que en su caso determine el Ministerio de Economía y Competitividad.

En julio de 2020 la plataforma publicó su primer proyecto con garantía hipotecaria (proyecto Gran Canaria). Desde dicha fecha, ya se han financiado **69 proyectos con garantía hipotecaria** y desde el mes de julio de 2021 ya no se publica ningún proyecto sin garantía hipotecaria.

La Empresa tomó esta decisión para:

- Dotar al inversor de una mayor protección en sus inversiones.
- Facilitar la entrada de inversores institucionales y profesionales en los proyectos con el objetivo de incrementar la financiación captada en la plataforma.

Desde 17 de noviembre de 2020 la Sociedad está domiciliada en la Calle Dulce Chacón, 55, Planta 18ª, 28050 de Madrid.

Durante el año 2023 la Sociedad devolvió los 4 préstamos que mantenía con los inversores por importe de 1.075.000€ gracias a esto y a la política de contención de gasto y optimización de recursos, la Compañía ha conseguido llevar su pasivo a menos de 470.000€ a 31 de diciembre de 2023 cuando un año antes estaba en más de 2.000.000€.

Gracias a las inyecciones de capital del socio mayoritario la compañía alcanzó el equilibrio patrimonial cerrando el ejercicio 2023 con unos fondos propios positivos de 563.433,80€ ya en el 2024 los fondo propios han sido de 110.502,69€

La actividad de la Sociedad en España se ha regido por la Ley 5/2015, de 27 de abril, de fomento de financiación empresarial que además establece en el artículo 56 que estas entidades deberán disponer de unos recursos propios mínimos. Esta ley fue sustituida el 10/11/2023 por el REGLAMENTO (UE) 2020/1503 DEL PARLAMENTO EUROPEO Y DEL CONSEJO de 7 de octubre de 2020 relativo a los proveedores europeos de servicios de financiación participativa para empresas, y por el que se modifican el Reglamento (UE) 2017/1129 y la Directiva (UE) 2019/1937.

La Sociedad se encuentra inscrita en el registro administrativo de Plataformas de Financiación Participativa de la CNMV (España) con el número 20 desde el 2 de junio de 2017. Igualmente debido al cambio de reglamento la Sociedad ya no se rige por esta licencia y ahora se encuentra inscrita en el registro de proveedores europeos de servicios de financiación participativa para empresas con el número 13 desde el 10 de noviembre de 2023.

Igualmente, desde el 16 de enero de 2020 la Sociedad cuenta con licencia otorgada por CNVM para operar como PFP en Portugal. La actividad de la Sociedad en Portugal se regía por la Ley 102/2015 de 24 de agosto y en el Reglamento nº CMVM 1/2016. Esta licencia se ve absorbida por el nuevo reglamento y la nueva licencia ya comentados.

La Sociedad pertenece a la sociedad dominante Housers RE Europe, S.L., con domicilio social actual en la Calle Henri Dunant 15-17, 28036 de Madrid.

La moneda funcional de la Sociedad es el euro.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

Las cuentas anuales abreviadas se han preparado de acuerdo con el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, el cual fue modificado en 2016 por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, y por el Real Decreto 1/21 de 12 de enero, así como con el resto de la legislación mercantil vigente (Código de Comercio, Ley de Sociedades de Capital y desarrollo de las normas contables a través de las Resoluciones y consultas del ICAC).

Las cuentas anuales han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad para su sometimiento a la aprobación de la Junta General de Socios, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

Las cifras incluidas en las cuentas anuales abreviadas están expresadas en euros, salvo que se indique lo contrario.

2.1 Imagen fiel

Las cuentas anuales abreviadas se han preparado a partir de los registros auxiliares de contabilidad de la Sociedad, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable con la finalidad de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

2.2 Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance abreviado y de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada además de las cifras del ejercicio 2024, las correspondientes al ejercicio anterior, año 2023. En la memoria abreviada también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

2.3 Principio de empresa en funcionamiento

La Sociedad ha venido recibiendo aportaciones de su socio único incrementando su patrimonio (1.154.000 euros en 2021, 1.091.400 euros en 2022, 2.631.343,57 euros en 2023 y 728.686,83 euros en 2024) lo que le ha permitido continuar con su actividad.

Teniendo en cuenta todas las medidas adoptadas, la Sociedad presenta a 31 de diciembre de 2024 un fondo de maniobra negativo de -270.714,53 euros (en 2023 era de 264.646,46 euros) las pérdidas obtenidas en el ejercicio 2024 ascendieron a -1.181.526,31 euros, pero gracias a las inyecciones de capital de los socios el Patrimonio Neto es positivo por importe de 110.502,69 euros (al cierre del 2023 era de 563.433,80 euros).

Los Administradores de la Sociedad han preparado las cuentas anuales abreviadas de acuerdo con el principio de empresa en funcionamiento, al considerar el respaldo recibido por la mayoría de los socios de la Sociedad dominante hasta la fecha, imprescindible para que la Sociedad continúe con el desarrollo normal de sus actividades.

2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la preparación de las cuentas anuales abreviadas de la Sociedad, los Administradores han realizado estimaciones para determinar el valor contable de algunos de los activos, pasivos, ingresos y gastos y sobre los desgloses. Estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio. Sin embargo, dada la incertidumbre inherente a las mismas podrían surgir acontecimientos futuros que obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo cual se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

Los supuestos clave acerca del futuro, así como otros datos relevantes sobre la estimación de la incertidumbre en la fecha de cierre del ejercicio, que llevan asociados un riesgo importante de suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos en el próximo ejercicio son los siguientes:

- La vida útil de los activos materiales e intangibles (Notas 4.1 y 4.2).
- La valoración de determinados activos financieros, Instrumentos de patrimonio (Nota 7.1) y la recuperabilidad de determinadas cuentas a cobrar (Nota 8.3).
- La valoración de las inversiones (Nota 4.5).
- La aplicación del principio de empresa en funcionamiento y la capacidad de generación de flujos de caja suficientes para el pago de las obligaciones (Nota 2.3).

3. APLICACIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2023, formulada por los Administradores y que se espera sea aprobada por la Junta General de Socios, es la siguiente:

(Euros)	2024	2023
Base de reparto		
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias (beneficio)	-1.181.526,31	-879.331,43
Aplicación		
A resultados negativos de ejercicios anteriores	-1.181.526,31	-879.331,43

3.1 Limitaciones para la distribución de dividendos

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible a los accionistas (Nota 11.2).

Una vez cubiertas las atenciones previstas por la Ley o los estatutos, sólo pueden repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio, o a reservas de libre disposición, si el valor del patrimonio neto no es o, a consecuencia del reparto, no resulta ser inferior al capital social. A estos efectos, los beneficios imputados directamente al patrimonio neto no pueden ser objeto de distribución, directa ni indirecta. Si existieran pérdidas de ejercicios anteriores que hicieran que el valor del patrimonio neto de la Sociedad fuera inferior a la cifra del capital social, el beneficio se destinará a la compensación de dichas pérdidas.

Se prohíbe igualmente toda distribución de beneficios a menos que el importe de las reservas disponibles sea, como mínimo, igual al importe de los gastos de desarrollo que figuran en el activo del balance abreviado.

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Los principales criterios de registro y valoración utilizados por la Sociedad en la elaboración de estas cuentas anuales abreviadas son los siguientes:

4.1 Inmovilizado intangible

El inmovilizado intangible se valora inicialmente por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción.

Después del reconocimiento inicial, el inmovilizado intangible se valora por su coste, menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro registradas.

Los activos intangibles se amortizan sistemáticamente de forma lineal en función de la vida útil estimada de los bienes y de su valor residual. Los métodos y periodos de amortización aplicados son revisados en cada cierre de ejercicio y, si procede, ajustados de forma prospectiva. Al menos al cierre del ejercicio, se evalúa la existencia de indicios de deterioro, en cuyo caso se estiman los importes recuperables, efectuándose las correcciones valorativas que procedan.

Las aplicaciones informáticas se encuentran valoradas a su precio de adquisición neto de la amortización practicada que se efectúa anualmente sobre una vida útil estimada de 3 años.

Los gastos de desarrollo se activan desde el momento en que se cumplan todas las siguientes condiciones:

- Existe un proyecto específico e individualizado que permite valorar de forma fiable el desembolso atribuible a la realización del proyecto.
- La asignación, imputación y distribución temporal de los costes de cada proyecto están claramente establecidas.
- Existen motivos fundados de éxito técnico en la realización del proyecto, tanto para el caso en que la sociedad tenga la intención de su explotación directa, como para el de la venta a un tercero del resultado del proyecto una vez concluido, si existe mercado.
- La rentabilidad económico-comercial del proyecto está razonablemente asegurada.

- La financiación del proyecto está razonablemente asegurada para completar su realización. Además, está asegurada la disponibilidad de los adecuados recursos técnicos o de otro tipo para completar el proyecto y para utilizar el activo intangible.
- Existe una intención de completar el activo intangible.

Los gastos de desarrollo se amortizan durante su vida útil estimada de 6 años. La Sociedad ha elaborado un estudio de viabilidad que demuestra que la recuperabilidad del activo y su capacidad de generar beneficios en el futuro son de 5 años.

4.2 Inmovilizado material

Los elementos que integran el inmovilizado material se encuentran valorados a su precio de adquisición. Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los gastos de mantenimiento son cargados directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias abreviadas.

En el coste de aquellos activos adquiridos o producidos que necesitan más de un año para estar en condiciones de uso se incluyen los gastos financieros devengados antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del inmovilizado que cumplen con los requisitos para su capitalización.

Los costes de renovación, ampliación o mejora que dan lugar a un aumento de la capacidad productiva o a un alargamiento de la vida útil de los bienes, son incorporados al activo como mayor valor del mismo, dándose de baja, en su caso, el valor contable de los elementos sustituidos.

La dotación anual a la amortización se calcula en función de la vida útil estimada de los diferentes elementos, aplicando los siguientes porcentajes:

	Años de vida útil
Instalaciones técnicas y maquinaria	14-15 años
Mobiliario	10 años
Elementos de transporte	6-7 años
Equipos para procesos de información	4 años

En cada cierre de ejercicio, la Sociedad revisa los valores residuales, las vidas útiles y los métodos de amortización del inmovilizado material y, si procede, se ajustan de forma prospectiva.

4.3 Deterioro del valor de los activos no financieros

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad evalúa si existen indicios de que algún activo no corriente o, en su caso, alguna unidad generadora de efectivo pueda estar deteriorado y, si existen indicios, se estiman sus importes recuperables.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso. Cuando el valor contable es mayor que el importe recuperable se produce una pérdida por deterioro. El valor en uso es el valor actual de los flujos de efectivo futuros esperados, utilizando tipos de interés de mercado sin riesgo, ajustados por los riesgos específicos asociados al activo. Para aquellos activos que no generan flujos de efectivo, en buena medida, independientes de los derivados de otros activos o grupos de activos, el importe recuperable se determina para las unidades generadoras de efectivo a las que pertenecen dichos activos, entendiendo por dichas unidades generadoras de efectivo el grupo mínimo de elementos que generan flujos de efectivo, en buena medida, independientes de los derivados de otros activos o grupos de activos.

Las correcciones valorativas por deterioro y su reversión se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada. Las correcciones valorativas por deterioro se revierten cuando las circunstancias

que las motivaron dejan de existir, excepto las correspondientes a los fondos de comercio. La reversión del deterioro tiene como límite el valor contable del activo que figuraría si no se hubiera reconocido previamente el correspondiente deterioro del valor.

4.4 Arrendamientos

Los contratos se califican como arrendamientos financieros cuando de sus condiciones económicas se deduce que se transfieren al arrendatario sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. En caso contrario, los contratos se clasifican como arrendamientos operativos.

Sociedad como arrendatario

Los activos adquiridos mediante arrendamiento financiero se registran de acuerdo con su naturaleza, por el menor entre el valor razonable del activo y el valor actual al inicio del arrendamiento de los pagos mínimos acordados, incluida la opción de compra, contabilizándose un pasivo financiero por el mismo importe. No se incluye en el cálculo de los pagos mínimos acordados las cuotas de carácter contingente, el coste de los servicios y los impuestos repercutibles por el arrendador. Los pagos realizados por el arrendamiento se distribuyen entre los gastos financieros y la reducción del pasivo. La carga financiera total del contrato se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada del ejercicio en que se devenga, aplicando el método del tipo de interés efectivo. A los activos se les aplican los mismos criterios de amortización, deterioro y baja que al resto de activos de su naturaleza.

Los pagos por arrendamientos operativos se registran como gastos en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada cuando se devengan.

4.5 Activos financieros

Clasificación y valoración:

a) Activos financieros a coste amortizado

Son activos financieros a coste amortizado los originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que, no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.

Los activos financieros a coste amortizado se reconocen inicialmente por su valor razonable, más o menos los costes de transacción incurridos y se valoran posteriormente al coste amortizado, utilizando el método del tipo de interés efectivo. Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias por deterioro de valor si existe evidencia objetiva de que no se cobrarán todos los importes que se adeudan. El importe de la pérdida por deterioro del valor es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo en el momento de reconocimiento inicial. Las correcciones de valor, así como en su caso su reversión, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los activos financieros son dados de baja del balance cuando se transfieren sustancialmente los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero. En el caso concreto de cuentas a cobrar se entiende que este hecho se produce en general si se han transmitido los riesgos de insolvencia y de mora.

b) Activos financieros a coste

Se incluyen en esta categoría las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo y asociadas, así como las inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no pueda determinarse por referencia a un precio cotizado en un mercado activo para un instrumento idéntico o no pueda estimarse con fiabilidad.

La Sociedad valora las inversiones incluidas en esta categoría al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada o recibida, más o menos los costes de transacción que les sean directamente atribuibles y menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Asimismo, forman parte de la valoración inicial de los instrumentos de patrimonio, el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares adquiridos.

La Sociedad valora los préstamos participativos entregados al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles y menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Si además de un interés contingente la Sociedad acuerda un interés fijo irrevocable, este último se contabiliza como un ingreso financiero en función de su devengo. Los costes de transacción se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias de forma lineal a lo largo de la vida del préstamo participativo.

Se consideran empresas del grupo, aquellas sobre las que la Sociedad, directa o indirectamente, a través de dependientes ejerce control, según lo previsto en el art. 42 del Código de Comercio o cuando las empresas están controladas por cualquier medio por una o varias personas físicas o jurídicas que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única por acuerdos o cláusulas estatutarias.

El control es el poder, para dirigir las políticas financieras y de explotación de una empresa, con el fin de obtener beneficios de sus actividades, considerándose a estos efectos los derechos de voto potenciales ejercitables o convertibles al cierre del ejercicio contable en poder de la Sociedad o de terceros.

Se consideran empresas asociadas, aquellas sobre las que la Sociedad, directa o indirectamente a través de dependientes, ejerce influencia significativa. La influencia significativa es el poder de intervenir en las decisiones de política financiera y de explotación de una empresa, sin que suponga la existencia de control o de control conjunto sobre la misma. En la evaluación de la existencia de influencia significativa, se consideran los derechos de voto potenciales ejercitables o convertibles en la fecha de cierre de cada ejercicio, considerando, igualmente, los derechos de voto potenciales poseídos por la Sociedad o por otra empresa.

Se consideran empresas multigrupo, aquellas que están gestionadas conjuntamente por la Sociedad o alguna o algunas de las empresas del grupo, incluidas las entidades o personas físicas dominantes, y uno o varios terceros ajenos al grupo.

Valoración posterior: Deterioro de valor de activos financieros valorados a coste amortizado

El importe de la pérdida por deterioro del valor de activos financieros valorados a coste amortizado es la diferencia entre el valor contable del activo financiero y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, excluyendo las pérdidas crediticias futuras en las que no se ha incurrido, descontados al tipo de interés efectivo original del activo. Para los activos financieros a tipo de interés variable se utiliza el tipo de interés efectivo que corresponde a la fecha de valoración según las condiciones contractuales. No obstante, la Sociedad utiliza el valor de mercado de los mismos, siempre que éste sea lo suficientemente fiable como para considerarlo representativo del valor que pudiera recuperar.

La pérdida por deterioro se reconoce con cargo a resultados y es reversible en ejercicios posteriores, si la disminución puede ser objetivamente relacionada con un evento posterior a su reconocimiento. No obstante, la reversión de la pérdida tiene como límite el coste

amortizado que hubieran tenido los activos, si no se hubiera registrado la pérdida por deterioro de valor.

La Sociedad reduce directamente el importe en libros de un activo financiero cuando no tiene expectativas razonables de recuperación total o parcialmente.

Deterioro de inversiones en empresas del grupo, asociadas y multigrupo e instrumentos de patrimonio valorados a coste

El cálculo del deterioro se determina como resultado de la comparación del valor contable de la inversión con su valor recuperable, entendido como el mayor entre el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión y el valor razonable menos los costes de venta.

En ejercicios posteriores se reconocen las reversiones del deterioro de valor, en la medida en que exista un aumento del valor recuperable, con el límite del valor contable que tendría la inversión si no se hubiera reconocido el deterioro de valor. La pérdida o reversión del deterioro se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Baja de activos financieros

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se ceden los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

La baja de un activo financiero en su totalidad implica el reconocimiento de resultados por la diferencia existente entre su valor contable y la suma de la contraprestación recibida, neta de gastos de la transacción, incluyéndose los activos obtenidos o pasivos asumidos y cualquier pérdida o ganancia diferida en ingresos y gastos reconocidos en patrimonio neto.

Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

c) Activos financieros a valor razonable con cambios en Patrimonio neto

Se incluyen en esta categoría las inversiones que posee la Sociedad en participaciones del capital de otras empresas sobre las que no tiene control ni ejerce influencia significativa y que no mantiene para negociar.

Estos activos generalmente se clasifican como activos valorados a valor razonable con cambios en resultados, si bien la Sociedad ha tomado la opción permitida e irrevocable por la norma de elegir, en el momento del reconocimiento inicial, que los cambios posteriores en su valor razonable se presenten en otro resultado global, dado que estos activos no se mantienen para negociar.

En el momento inicial se reconocen por su valor razonable que, salvo prueba en contrario, coincide con el precio de la transacción más los costes directamente atribuibles a la misma. Posteriormente estos activos se valoran a valor razonable, siempre que éste sea medible con fiabilidad, reconociendo la pérdida o la ganancia en Patrimonio Neto.

Para valores que cotizan en Bolsa, el valor razonable viene determinado por el valor de cotización. Para aquellos activos financieros que no cotizan en un mercado organizado, el valor razonable se calcula mediante el descuento de flujos de caja futuros.

En el caso de participaciones en el capital de sociedades incluidas en esta categoría y cuyo valor de mercado no pueda definirse de forma fiable, se valoran a coste de adquisición, minorado, en su caso, por las pérdidas por deterioro.

Las adquisiciones y enajenaciones de inversiones se reconocen en la fecha en que la Sociedad se compromete a adquirir o vender el activo. Las inversiones se dan de baja cuando los derechos a recibir flujos de efectivo de las inversiones han vencido o se han transferido y la Sociedad ha traspasado sustancialmente todos los riesgos y ventajas derivados de su titularidad.

En caso de venta de activos financieros disponibles para la venta, la diferencia entre el importe de venta y su valor razonable se mantiene en Patrimonio Neto.

d) Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Se incluyen en esta categoría los instrumentos financieros derivados, salvo que sean designados como de cobertura contable y cumplan las condiciones de eficacia para contabilizarse como tal.

Los instrumentos financieros derivados incluidos en esta categoría se clasifican como activos corrientes y se valoran a valor razonable. Los costes de transacción directamente atribuibles a la compra se reconocen como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Las variaciones en el valor razonable se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias. Para aquellos instrumentos financieros que se utilizan para la cobertura económica de partidas clasificadas dentro de los resultados financieros, la variación en el valor razonable se registra en la partida de “revalorización de instrumentos financieros a valor razonable”. Sin embargo, para los derivados referidos a coberturas de materias primas utilizadas por la empresa en el ciclo de producción o bien destinados a la venta, y que no sean designados como cobertura contable, se registran en la partida de “otros ingresos o gastos de explotación” según que el resultado de la valoración sea positivo o negativo.

4.6 Pasivos financieros

Clasificación y valoración:

a) Pasivos financieros a coste amortizado

Se incluyen en esta categoría los débitos y partidas a pagar así como las obligaciones emitidas por la Sociedad.

Los pasivos financieros a coste amortizado se reconocen inicialmente por su valor razonable, más o menos los costes de transacción incurridos y se valoran posteriormente al coste amortizado, utilizando el método del tipo de interés efectivo.

Bajas y modificaciones de pasivos financieros

La Sociedad da de baja un pasivo financiero o una parte del mismo cuando ha cumplido con la obligación contenida en el pasivo o bien está legalmente dispensada de la responsabilidad principal contenida en el pasivo ya sea en virtud de un proceso judicial o por el acreedor.

El intercambio de instrumentos de deuda entre la Sociedad y la contraparte o las modificaciones sustanciales de los pasivos inicialmente reconocidos, se contabilizan como una cancelación del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo financiero, siempre que los instrumentos tengan condiciones sustancialmente diferentes.

La Sociedad considera que las condiciones son sustancialmente diferentes si el valor actual de los flujos de efectivo descontados bajo las nuevas condiciones, incluyendo cualquier comisión pagada neta de cualquier comisión recibida, y utilizando para hacer el descuento el tipo de interés efectivo original, difiere al menos en un 10 por ciento del valor actual descontado de los flujos de efectivo que todavía restan del pasivo financiero original.

Si el intercambio se registra como una cancelación del pasivo financiero original, los costes o comisiones se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias formando parte del resultado de la misma. En caso contrario los costes o comisiones ajustan el valor contable del pasivo y se amortizan por el método de coste amortizado durante la vida restante del pasivo modificado. En este último caso, se determina un nuevo tipo de interés efectivo en la fecha de modificación que es el que iguala el valor actual de los flujos a pagar según las nuevas condiciones con el valor contable del pasivo financiero en dicha fecha.

La Sociedad reconoce la diferencia entre el valor contable del pasivo financiero o de una parte del mismo cancelado o cedido a un tercero y la contraprestación pagada, incluyendo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, con cargo o abono a la cuenta de pérdidas y ganancias. Si la Sociedad entrega en pago de la deuda activos no monetarios, reconoce como resultado de explotación la diferencia entre el valor razonable de los mismos y su valor contable y la diferencia entre el valor de la deuda que se cancela y el valor razonable de los activos como un resultado financiero. Si la Sociedad entrega existencias, se reconoce la correspondiente transacción de venta de las mismas por su valor razonable y la variación de existencias por su valor contable.

b) Pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias

La Sociedad incluye en esta categoría los instrumentos financieros derivados, siempre que no sea un contrato de garantía financiera, ni haya sido designado como instrumento de cobertura contable.

Se valoran por su valor razonable. El importe del cambio en el valor razonable del pasivo financiero que sea atribuible a cambios en el riesgo crediticio de ese pasivo deberá presentarse en otro resultado global. El importe restante del cambio en el valor razonable del pasivo se presentará en el resultado del periodo, a menos que este tratamiento pudiera crear una asimetría contable en el resultado del periodo, en cuyo caso, todos los cambios que se produzcan en el valor razonable se imputarán a la cuenta de pérdidas y ganancias.

Para aquellos instrumentos financieros que se utilizan para la cobertura económica de partidas clasificadas dentro de los resultados financieros (diferencias de cambio e intereses), la variación en el valor razonable se registra en la partida de “revalorización de instrumentos financieros a valor razonable”. Sin embargo, para los derivados referidos a coberturas de materias primas utilizadas por la empresa en el ciclo de producción o bien destinados a la venta, y que no sean designados como cobertura contable, se registran en la partida de “otros ingresos o gastos de explotación” según que el resultado de la valoración sea positivo o negativo.

En la Sociedad los instrumentos financieros derivados utilizados son por lo general a corto plazo, y por tanto la variación atribuida al riesgo de crédito no es significativa.

c) Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio representa una participación residual en el patrimonio de la Sociedad, una vez deducidos todos sus pasivos.

Los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad se registran en el patrimonio neto por el importe recibido, neto de los gastos de emisión.

Las acciones propias que adquiere la Sociedad durante el ejercicio se registran, por el valor de la contraprestación entregada a cambio, directamente como menor valor del patrimonio neto. Los resultados derivados de la compra, venta, emisión o amortización de los instrumentos de patrimonio propio se reconocen directamente en patrimonio neto, sin que en ningún caso se registre resultado alguno en la cuenta de pérdidas y ganancias.

4.7 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

Este epígrafe incluye el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias y los depósitos y adquisiciones temporales de activos que cumplen con todos los siguientes requisitos:

- Son convertibles en efectivo.
- En el momento de su adquisición su vencimiento no era superior a tres meses.
- No están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor.
- Forman parte de la política de gestión normal de tesorería de la Sociedad.

A efectos del estado de flujos de efectivo se incluyen como menos efectivo y otros activos líquidos equivalentes los descubiertos ocasionales que forman parte de la gestión de efectivo de la Sociedad.

4.8 Provisiones y contingencias

Los pasivos que resultan indeterminados respecto a su importe o a la fecha en que se cancelarán se reconocen en el balance como provisiones cuando la Sociedad tiene una obligación actual (ya sea por una disposición legal, contractual o por una obligación implícita o tácita), surgida como consecuencia de sucesos pasados, que se estima probable que suponga una salida de recursos para su liquidación y que es cuantificable.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación, registrándose los ajustes que surjan por la actualización de la provisión como un gasto financiero conforme se van devengando. Cuando se trata de provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, y el efecto financiero no es significativo, no se lleva a cabo ningún tipo de descuento. Las provisiones se revisan a la fecha de cierre de cada balance y son ajustadas con el objetivo de reflejar la mejor estimación actual del pasivo correspondiente en cada momento.

Las compensaciones a recibir de un tercero en el momento de liquidar las provisiones se reconocen como un activo, sin minorar el importe de la provisión, siempre que no existan dudas y sea virtualmente cierto que dicho reembolso va a ser recibido, y sin exceder del importe de la obligación registrada. Cuando existe un vínculo legal o contractual de exteriorización del riesgo, en virtud del cual la Sociedad no esté obligada a responder del mismo, el importe de dicha compensación se deduce del importe de la provisión.

Por otra parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurran eventos futuros que no están enteramente bajo el control de la Sociedad y aquellas obligaciones presentes, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, para las que no es probable que haya una salida de recursos para su liquidación o que no se pueden valorar con suficiente fiabilidad. Estos pasivos no son objeto de registro contable, detallándose los mismos en la memoria abreviada, excepto cuando la salida de recursos es remota.

4.9 Pasivos por retribuciones al personal

Retribuciones a corto plazo

Este tipo de remuneraciones se valoran, sin actualizar, por el importe que se ha de pagar por los servicios recibidos, registrándose con carácter general como gastos de personal del ejercicio y como personal – remuneraciones pendientes de pago en el pasivo del balance de situación, por la diferencia entre el gasto total y el importe ya satisfecho.

Indemnizaciones por cese

Las indemnizaciones por cese se reconocen como una provisión y como un gasto de personal únicamente cuando la Sociedad está comprometida de forma demostrable a rescindir el vínculo que le une con un empleado o grupo de empleados antes de la fecha normal de jubilación, o bien a pagar retribuciones por cese como resultado de una oferta realizada para incentivar la rescisión voluntaria por parte de los empleados.

4.10 Impuestos sobre beneficios

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula mediante la suma del impuesto corriente, que resulta de aplicar el correspondiente tipo de gravamen a la base imponible del ejercicio menos las bonificaciones y deducciones existentes, y de las variaciones producidas durante dicho ejercicio en los activos y pasivos por impuestos diferidos registrados. Se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias, excepto cuando corresponde a transacciones que se registran directamente en el patrimonio neto, en cuyo caso el impuesto correspondiente también se registra en el patrimonio neto, y en la contabilización inicial de las combinaciones de negocios en las que se registra como los demás elementos patrimoniales del negocio adquirido.

Los impuestos diferidos se registran para las diferencias temporarias existentes en la fecha del balance entre la base fiscal de los activos y pasivos y sus valores contables. Se considera como base fiscal de un elemento patrimonial el importe atribuido al mismo a efectos fiscales.

El efecto impositivo de las diferencias temporarias se incluye en los correspondientes epígrafes de “Activos por impuesto diferido” y “Pasivos por impuesto diferido” del balance.

La Sociedad reconoce un pasivo por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias imponibles, salvo, en su caso, para las excepciones previstas en la normativa vigente.

La Sociedad reconoce los activos por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias deducibles, créditos fiscales no utilizados y bases imponibles negativas pendientes de compensar, en la medida en que resulte probable que la Sociedad disponga de ganancias fiscales futuras que permitan la aplicación de estos activos, salvo, en su caso, para las excepciones previstas en la normativa vigente.

En el caso de las combinaciones de negocios en los que no se hubieran reconocido separadamente activos por impuesto diferido en la contabilización inicial por no cumplir los criterios para su reconocimiento, los activos por impuesto diferido que se reconozcan dentro del periodo de valoración y que procedan de nueva información sobre hechos y circunstancias que existían a la fecha de adquisición, supondrán un ajuste al importe del fondo de comercio relacionado. Tras el citado periodo de valoración, o por tener origen en hechos y circunstancias que no existían a la fecha de adquisición, se registrarán contra resultados o, si la norma lo requiere, directamente en patrimonio neto.

En la fecha de cierre de cada ejercicio la Sociedad evalúa los activos por impuesto diferido reconocidos y aquellos que no se han reconocido anteriormente. En base a tal evaluación, la Sociedad procede a dar de baja un activo reconocido anteriormente si ya no resulta probable su recuperación, o procede a registrar cualquier activo por impuesto diferido no reconocido anteriormente siempre que resulte probable que la Sociedad disponga de ganancias fiscales futuras que permitan su aplicación.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se valoran a los tipos de gravamen esperados en el momento de su reversión, según la normativa vigente aprobada, y de acuerdo con la forma en que racionalmente se espera recuperar o pagar el activo o pasivo por impuesto diferido.

Los activos y pasivos por impuesto diferido no se descuentan y se clasifican como activos y pasivos no corrientes, independientemente de la fecha esperada de realización o liquidación.

4.11 Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no corrientes

Los activos y pasivos se presentan en el balance abreviado clasificados entre corrientes y no corrientes. A estos efectos, los activos y pasivos se clasifican como corrientes cuando están vinculados al ciclo normal de explotación de la Sociedad y se esperan vender, consumir, realizar o liquidar en el transcurso del mismo, son diferentes a los anteriores y su vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el plazo máximo de un año; se mantienen con fines de negociación o se trata de efectivo y otros activos líquidos equivalentes cuya utilización no está restringida por un periodo superior a un año. En caso contrario se clasifican como activos y pasivos no corrientes.

4.12 Ingresos y gastos

De acuerdo con el principio de devengo, los ingresos y gastos se registran cuando ocurren, con independencia de la fecha de su cobro o de su pago.

Ingresos por ventas y prestaciones de servicios

Los ingresos se reconocen cuando es probable que la Sociedad reciba los beneficios o rendimientos económicos derivados de la transacción y el importe de los ingresos y de los costes incurridos o a incurrir pueden valorarse con fiabilidad. Los ingresos se valoran al valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, deduciendo los descuentos, rebajas en el precio y otras partidas similares que la Sociedad pueda conceder, así como, en su caso, los intereses incorporados al nominal de los créditos. Los impuestos indirectos que gravan las operaciones y que son repercutibles a terceros no forman parte de los ingresos.

4.13 Transacciones en moneda extranjera

La moneda funcional y de presentación de la Sociedad es el euro.

Las transacciones en moneda extranjera se convierten en su valoración inicial al tipo de cambio de contado vigente en la fecha de la transacción.

Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se convierten al tipo de cambio de contado vigente en la fecha de balance abreviado. Las diferencias de cambio, tanto positivas como negativas, que se originen en este proceso, así como las que se produzcan al liquidar dichos elementos patrimoniales, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en el que surjan.

4.14 Transacciones con partes vinculadas

Las transacciones con partes vinculadas se realizan a precio de mercado y se contabilizan de acuerdo con las normas de valoración detalladas anteriormente.

5. INMOVILIZADO INTANGIBLE

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen el inmovilizado intangible son los siguientes:

(Euros)	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Bajas	Saldo final
Ejercicio 2024				
Coste				
Aplicaciones informáticas	696.252,85	8.702,24		704.955,09
Amortización acumulada				
Aplicaciones informáticas	-605.048,21	-34.018,80		-639.067,01
Valor neto contable	**91.204,64**	**-25.316,56**		**65.888,08**

Los movimientos de esta partida en el ejercicio anterior fueron:

(Euros)	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Bajas	Saldo final
Ejercicio 2023				
Coste				
Aplicaciones informáticas	672.195,96	24.056,89		696.252,85
Amortización acumulada				
Aplicaciones informáticas	-571.029,41	-34.018,80		-605.048,21
Valor neto contable	**101.166,55**	**-9.961,91**		**91.204,64**

Las altas del ejercicio 2024 y las de 2023 se deben a los trabajos realizados por el personal informático de la Sociedad para la mejora y ampliación de su plataforma de financiación, tales como el desarrollo y mejoras de la App y de la plataforma que permita a los inversores interactuar con la misma en un entorno nativo más avanzado y cómodo desde sus dispositivos móviles.

Al cierre del ejercicio 2024 el inmovilizado intangible totalmente amortizado ascendía a 639.067,01 euros. Al cierre del ejercicio 2023 el inmovilizado intangible totalmente amortizado asciende a 605.048,21 euros.

6. INMOVILIZADO MATERIAL

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen el inmovilizado material son los siguientes:

(Euros)	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Bajas / Traspasos	Saldo final
Ejercicio 2024				
Coste				
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	5.639,00			5.639,00
Mobiliario	-			
Equipos para procesos de información	44.301,94	879,42		45.181,36
Elementos de transporte	5.742,15			5.742,15
	55.683,09	**879,42**		**56.562,51**
Amortización acumulada				
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	-5.639,00			-5.639,00
Mobiliario	-			
Equipos para procesos de información	-43.194,45	-286,14		-43.480,59
Elementos de transporte	-5.742,15			-5.742,15
	-54.575,60	**-286,14**		**-54.861,74**
Valor neto contable	**1.107,49**	**593,28**		**1.700,77**

Los movimientos del inmovilizado material el año anterior fueron:

(Euros)	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Bajas / Traspasos	Saldo final
Ejercicio 2023				
Coste				
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	5.639,00	-	-	5.639,00
Mobiliario	-	-	-	
Equipos para procesos de información	43.056,48	1.245,46	-	44.301,94
Elementos de transporte	5.742,15	-	-	5.742,15
	54.437,63	**1.245,46**	**-**	**55.683,09**
Amortización acumulada				
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	-5.639,00	-	-	-5.639,00
Mobiliario	-	-	-	-
Equipos para procesos de información	-43.056,48	-137,97	-	-43.194,45
Elementos de transporte	-5.742,15	-	-	-5.742,15
	-54.437,63	**-137,97**	**-**	**-54.575,60**
Valor neto contable	**0,00**	**1.107,49**	**-**	**1.107,49**

Las altas del ejercicio 2024 se han debido a la adquisición de equipos informáticos para el desarrollo de la actividad, al igual que en el 2023. Al cierre del ejercicio 2024 el inmovilizado material totalmente amortizado asciende a 54.861,74 euros (ejercicio 2023: 54.575,70 euros).

La Sociedad tiene contratadas pólizas de seguros que cubren el valor neto contable del inmovilizado material.

7. INVERSIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO, MULTIGRUPO Y ASOCIADAS

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen este epígrafe son los siguientes:

Euros	2024
A largo plazo	
Instrumentos de Patrimonio	-
Créditos a empresas del Grupo	117.000,00
Total	**17.500,00**

El movimiento de estas partidas en 2023 fue:

Euros	2023
A largo plazo	
Instrumentos de Patrimonio	-
Créditos a empresas del Grupo	17.500,00
Total	**17.500,00**

7.1 Instrumentos de patrimonio

Durante el ejercicio 2020 se reclasificaron todas aquellas inversiones en las que la Sociedad no ostenta la mayoría de la participación. Así, la Sociedad dejó de administrar múltiples sociedades proyecto al alcanzarse un acuerdo en Junta de cada una de dichas sociedades por el que se nombraba a un nuevo administrador. Desde entonces la Sociedad no participa ni en la gestión ni tiene relación de dominio sobre dichas sociedades razón por la cual se dejaron de considerar empresas del grupo. En el ejercicio 2021 se deterioró el crédito que se tenía con la empresa matriz, sin que haya habido movimientos en esta partida durante los ejercicios 2022, 2023 y 2024

7.2 Créditos a empresas del Grupo

Al 31 de diciembre de 2024 los créditos a empresas del grupo incluyen un crédito a largo plazo concedido a HOUSERS RE EUROPE, S.L. por importe de 117.000 euros, esta línea de crédito se concedió a un tipo de interés del 3% a devolver en un máximo de 24 meses.

8. ACTIVOS FINANCIEROS

El total de activos financieros incluyen en las siguientes partidas del balance:

	Instrumentos de patrimonio		Valores represent. de deuda		Créditos, derivados y otros		Total	
(Euros)	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Activos financieros a largo plazo								
Activos a coste	30.423,00	108.975,00			166.205,37	257.526,34	196.628,37	366.501,34
Activos a coste amort. con cambios en PyG							0,00	0,00
Activos a valor Razonable							0,00	0,00
SUMA	**30.423,00**	**108.975,00**	**0,00**	**0,00**	**166.205,37**	**257.526,34**	**196.628,37**	**366.501,34**
Activos financieros a corto plazo								
Activos a coste					209.792,16	542.427,77	209.792,16	542.427,77
Activos a coste amort. con cambios en PyG							0,00	0,00
Activos a valor Razonable							0,00	0,00
SUMA	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**209.792,16**	**542.427,77**	**209.792,16**	**542.427,77**
TOTAL	**30.423,00**	**108.975,00**	**0,00**	**0,00**	**375.997,53**	**799.954,11**	**406.420,53**	**908.929,11**

Se incluye saldo de tesorería con el siguiente detalle:

(Euros)	2024	2023
Caja	431,13	431,13
Cuentas corrientes a la vista	91.581,92	395.774,58
	92.013,05	**396.205,71**

Las cuentas corrientes no devengan tipo de interés

A 31 de diciembre de 2023 los activos financieros tenían la siguiente composición:

	Instrumentos de patrimonio		Valores represent. de deuda		Créditos, derivados y otros		Total	
(Euros)	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Activos financieros a largo plazo								
Activos a coste	108.975,00	112.309,00			257.526,34	252.642,59	366.501,34	364.951,59
Activos a coste amort. con cambios en PyG							0,00	0,00
Activos a valor Razonable							0,00	0,00
SUMA	**108.975,00**	**112.309,00**	**0,00**	**0,00**	**257.526,34**	**252.642,59**	**366.501,34**	**364.951,59**
Activos financieros a corto plazo								
Activos a coste					542.427,77	416.908,04	542.427,77	416.908,04
Activos a coste amort. con cambios en PyG							0,00	0,00
Activos a valor Razonable							0,00	0,00
SUMA	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**542.427,77**	**416.908,04**	**542.427,77**	**416.908,04**
TOTAL	**108.975,00**	**112.309,00**	**0,00**	**0,00**	**799.954,11**	**669.550,63**	**908.929,11**	**781.859,63**

8.1. Instrumentos de patrimonio

Los otros activos financieros se corresponden con participaciones en empresas que al cierre del ejercicio 2024 presenta el siguiente detalle:

Nombre Promotor	Importe
Proyecto Housers 021 S.L.	3.751,00
Proyecto Housers 018 S.L.	3.334,00
Proyecto Housers 031 S.L.	3.334,00
Proyecto Housers 028 S.L.	3.334,00
Proyecto Housers 030 S.L.	3.334,00
Proyecto Housers 035 S.L.	3.334,00
Proyecto Housers 046 S.L.	3.334,00
Proyecto Housers 048 S.L.	3.334,00
Proyecto Housers 052 S.L.	3.334,00
	30.423,00

Descripción de los principales movimientos

Durante el ejercicio 2024 se han dado de baja las participaciones de 17 Proyectos como consecuencia de la devolución del capital por parte de los distintos promotores a los que se les prestó

Nombre Promotor	Importe
Proyecto Housers 008 S.L.	3.333,00
Proyecto Housers 009 S.L.	3.370,00
Proyecto Housers 011 S.L.	3.333,00
Proyecto Housers 012 S.L.	3.333,00
Proyecto Housers 016 S.L.	3.333,00
Proyecto Housers 023 S.L.	3.334,00
Proyecto Housers 026 S.L.	3.334,00
Proyecto Housers 034 S.L.	3.334,00
Proyecto Housers 043 S.L.	3.334,00
Proyecto Housers 042 S.L.	3.334,00
Proyecto Housers 040 S.L.	25.176,00
Proyecto Housers 053 S.L.	3.334,00
Proyecto Housers 049 S.L.	3.334,00
Proyecto Housers 056 S.L.	3.334,00
Proyecto Housers 058 S.L.	3.334,00
Proyecto Housers 060 S.L.	3.334,00
Proyecto Housers 059 S.L.	3.334,00
	78.552,00

El objeto social de cada una de las sociedades es: 1) la adquisición, venta, tenencia de activos inmobiliarios y la identificación, negociación y gestión de dichos activos; 2) la administración y arrendamiento de bienes inmuebles rústicos y urbanos, salvo el arrendamiento financiero e igualmente la promoción, construcción, reforma, rehabilitación de todo tipo de edificios por cuenta propia y ajena.

8.2. Inversiones financieras a largo plazo

Existen inversiones en proyectos tipo préstamo que Housers Global Properties, S.L., tiene a 31 de diciembre de 2024 por importe de 21.054,14 euros (25.040,15 euros a 31 de diciembre de 2023).

La cuenta "Otros activos financieros" recoge a 31 de diciembre de 2024 y 2023 una imposición en entidad de crédito a largo plazo por importe 144.000,00 euros que garantiza el aval de 180.000 euros constituido a favor del Ministerio de Industria, Energía y Turismo en garantía para la concesión de ayuda del préstamo Emprendetur en 2016. Además, comprende al 31 de diciembre de 2024 fianzas constituidas a largo plazo por importe de 1.151,23 euros a cierre del 2023 el importe era de 788,48 euros.

8.3. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2024 y de 2023 es la siguiente:

(Euros)	2024	2023
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	81.131,60	93.737,60
Clientes Fras pendientes de emitir	26.219,74	50.566,69
Clientes, empresas del grupo y asociadas (Nota 16)	0,00	0,00
Deudores Varios	0,00	0,00
Activos por impuesto corriente (Nota 14)	0,00	0,00
Otros créditos con Administraciones Públicas (Nota 14)	18.956,86	6.897,14
Anticipos	105,73	105,73
Deterioro de valor de créditos por operaciones comerciales	0,00	0,00
	126.413,93	**151.307,16**

La cuenta "Clientes por ventas y prestaciones de servicios" al 31 de diciembre de 2024 recoge facturas emitidas por varios promotores de proyectos durante el ejercicio.

Se ha periodificado a 31 de diciembre de 2024 como "clientes facturas pendientes de emitir" las comisiones del proyecto *Vista Verde III* (5.327,01 euros) el proyecto *Cala Galiota III* (4.058,08 euros) y por haberse desarrollado durante 2024 si bien estos préstamos no estaban formalizados a 31 de diciembre de 2024. El proyecto *Vista Verde* se escrituró y se cobró durante el mes de enero de 2024. El proyecto *Cala Galiota III* se escrituró y se cobró durante el mes de febrero de 2024.

8.4. Inversiones financieras a corto plazo

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2024 y de 2023 es la siguiente:

(Euros)	2024	2023
Intereses Linea Credito MATRIZ	3.510,00	0,00
Fianza Cow orking	1.300,00	1.300,00
Garantia deposito Google	617,77	617,77
Reserva legal por riesgo operativo Lemonw ay	5.000,00	0,00

9. PATRIMONIO NETO - FONDOS PROPIOS

9.1 Capital escriturado y prima de emisión

A 31 de diciembre de 2024, el capital social asciende a 4.284,55 euros representado por participaciones de clase A (de la 1 a la 398.600) y clase B (de la 398.601 a 428.455), de 0,01 euros de valor nominal con prima de emisión de 2.892.801,24 euros. La prima de emisión, como exige la legislación vigente, se desembolsó en su totalidad en el momento de la suscripción. El socio único de la Sociedad es Housers RE Europe, S.L. que formula cuentas consolidadas de forma voluntaria en las que integra las cuentas de la sociedad.

9.2 Reservas y resultados de ejercicios anteriores y acciones propias

El detalle de las distintas partidas que componen las reservas es el siguiente:

(Euros)	2024	2023
Reserva legal	37.180,29	37.088,66
Reservas por acciones propias de la sociedad dominante	150	150
	37.330,29	**37.238,66**

Reserva legal

De acuerdo con el texto refundido Ley de Sociedades de Capital, la reserva legal, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible a los accionistas y sólo podrá destinarse, en el caso de no tener otras reservas disponibles, a la compensación de pérdidas. Esta reserva podrá utilizarse igualmente para aumentar el capital social en la parte que exceda del 10% del capital ya aumentado.

9.3 Otras aportaciones de socios

Durante el 2024 el socio único efectúo aportaciones al patrimonio neto de la sociedad por importe de 728.686,83 euros.

Durante el 2023 el socio único efectúo aportaciones al patrimonio neto de la sociedad por importe de 2.631.343,57 euros.

Durante el 2022, el Socio Único realizó aportaciones 1.091.000 euros para compensar pérdidas, abonadas también mediante transferencia bancaria a la Sociedad.

El saldo de la cuenta #1180 "*Aportaciones socios* "al 31 de diciembre de 2024 era de 8.592.142,55 euros y a 31 de diciembre de 2023 ascendía a 7.863.455,72 euros. Estas aportaciones se han efectuado para garantizar la continuidad y la viabilidad de la compañía.

9.4 Composición del Patrimonio Neto a 31 de diciembre de 2024

La composición del Patrimonio neto es el siguiente:

A 31 de diciembre	2023	Adiciones	Retiros	Traspasos	2024
Capital Social	4.284,55	0,00	0,00	0,00	4.284,55
Prima de emisión	2.892.801,24	0,00	0,00	0,00	2.892.801,24
Reservas	-37.088,66		-91,63		-37.180,29
Acciones y participaciones en patrimonio	-150,00				-150,00
Resultados de ejercicios anteriores	-9.280.537,62			-879.331,43	-10.159.869,05
Otras aportaciones de socios	7.863.455,72	728.686,83			8.592.142,55
Resultado del ejercicio	-879.331,43	-1.181.526,31		879.331,43	-1.181.526,31
Total Patrimonio Neto	**563.433,80**	**-452.839,48**	**-91,63**	**0,00**	**110.502,69**

10. PASIVOS FINANCIEROS

La composición de los pasivos financieros al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es la siguiente:

Euros	Deudas con entidades de crédito		Obligaciones y otros valores negociables		Derivados y otros		Total	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Pasivos financieros a largo plazo								
Pasivos a coste	0,00	177.526,13					0,00	177.526,13
Pasivos a coste amort. con cambios en PyG							0,00	0,00
Pasivos a valor Razonable							0,00	0,00
SUMA	**0,00**	**177.526,13**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**177.526,13**
Pasivos financieros a corto plazo								
Pasivos a coste	60.340,97	34.768,75			165.527,55	123.983,07	225.868,52	158.751,82
Pasivos a coste amort. con cambios en PyG							0,00	0,00
Pasivos a valor Razonable							0,00	0,00
SUMA	**60.340,97**	**34.768,75**	**0,00**	**0,00**	**165.527,55**	**123.983,07**	**225.868,52**	**158.751,82**
TOTAL	**60.340,97**	**212.294,88**	**-**	**-**	**165.527,55**	**123.983,07**	**225.868,52**	**336.277,95**

Al 31 de diciembre de 2023 era:

Euros	Deudas con entidades de crédito		Obligaciones y otros valores negociables		Derivados y otros		Total	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Pasivos financieros a largo plazo								
Pasivos a coste	177.526,13	189.853,38					177.526,13	189.853,38
Pasivos a coste amort. con cambios en PyG							0,00	0,00
Pasivos a valor Razonable							0,00	0,00
SUMA	**177.526,13**	**189.853,38**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**177.526,13**	**189.853,38**
Pasivos financieros a corto plazo								
Pasivos a coste	34.768,75	186.643,59			123.983,07	1.454.287,77	158.751,82	1.640.931,36
Pasivos a coste amort. con cambios en PyG							0,00	0,00
Pasivos a valor Razonable							0,00	0,00
SUMA	**34.768,75**	**186.643,59**	**0,00**	**0,00**	**123.983,07**	**1.454.287,77**	**158.751,82**	**1.640.931,36**
TOTAL	**212.294,88**	**376.496,97**	**-**	**-**	**123.983,07**	**1.454.287,77**	**336.277,95**	**1.830.784,74**

Deudas con entidades de crédito a corto y a largo plazo

El 17 de julio de 2020 se concede préstamo ICO por un principal de 71.000 euros, un año de carencia

de principal a un 2,5% y 48 cuota constantes de 1.555,90 euros de principal e intereses. A corto plazo existen pendientes 11.197,05 euros (18.143,92 euros en 2023)

Préstamos y créditos a corto plazo

El 13 de diciembre de 2016, el Ministerio de Energía, Turismo y Agenda Digital, le concedió una ayuda por el programa Emprendetur I+D y Desarrollo Productos Innovadores, en forma de préstamo reembolsable, por importe total de 500.000,00 euros y un tipo de interés del 0,698%. Se trata de un préstamo a cinco años con dos años de carencia cuyo calendario de amortización comenzó el 1 de enero de 2017. A 31 de diciembre de 2019 el importe registrado por dicho concepto era de 333.333,33 euros. Durante el ejercicio 2020 se traspasó al corto plazo todo el importe por tener fecha de vencimiento el 15 de diciembre de 2021. La sociedad tuvo conocimiento, mediante un comunicado por parte del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio que, con fecha 15 de marzo de 2021 y según la Disposición Adicional 2ª del Real Decreto-ley 5/2021, de que se trasladaban los vencimientos previstos a 2023 y 2024. Al cierre del ejercicio este préstamo está pendiente por importe de 49.185,73 euros. A fecha de elaboración de esta memoria, el préstamo ha sido completamente repagado.

Para la concesión de este préstamo se constituyó un aval de 180.000 euros a favor del Ministerio de Industria, Energía y Turismo en garantía de concesión de ayuda de préstamo con una pignoración documentada en imposiciones a plazo por 144.000 euros. A fecha de esta memoria se están llevando a cabo las acciones necesarias para recuperar dicho aval frente al banco de Santander.

Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es la siguiente:

(Euros)	2024	2023
Acreedores varios	165.131,15	120.523,07
Personal	-0,04	0,00
Otras deudas con AAPP	64.272,52	129.457,36
	229.403,63	**249.980,43**

La cuenta *"Acreedores varios"* recoge principalmente las cuentas a pagar por servicios de marketing, consultoría y asesoría legal pendiente de pagar a 31 de diciembre de 2024 y 2023. Se ve incrementada por dos facturas de servicios de recobro que suman entre las dos 35.000 euros

La cuenta "Otras deudas con AAPP" recoge los impuestos pendientes del 4º trimestre.

11. SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos relativos a activos fiscales y pasivos fiscales al 31 de diciembre de 2024 y del 2023 es el siguiente:

(Euros)	2024	2023
Otros créditos con las Administraciones Públicas		
IVA	12.538,18	-
HP retenciones y pagos a cuenta	4.402,23	4.849,19
Otros	2.016,45	2.047,95
	18.956,86	**6.897,14**
Otras deudas con las Administraciones Públicas		2.111,65
IVA	0,00	33.397,16
IRPF	55.527,97	52.615,11
Seguridad Social	8.744,55	41.333,44
	64.272,52	**129.457,36**

Con respecto a la variación en el apartado seguridad social, se explica por el pago de la deuda contraída con la Seguridad social como consecuencia de la regularización retroactiva llevada a cabo al incluir en el régimen de asimilado a uno de los fundadores y actual consejero de la compañía desde octubre del 2017 hasta abril del 2022.

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción, actualmente establecido en cuatro años. Dada la reciente constitución de la Sociedad, la misma tiene abiertos a inspección todos los impuestos que le son aplicables desde su fecha de constitución. En opinión de los administradores de la Sociedad, así como de sus asesores fiscales, no existen contingencias fiscales de importes significativos que pudieran derivarse, en caso de inspección, de posibles interpretaciones diferentes de la normativa fiscal aplicable a las operaciones realizadas por la sociedad.

11.1 Cálculo del Impuesto sobre Sociedades

La conciliación entre el importe neto de los ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible (resultado fiscal) del Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

2024	Cuenta de pérdidas y ganancias		
(Euros)	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	-	-	-1.181.526,31
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos	**-**	**-**	**-1.181.526,31**
Diferencias permanentes	-	-	-
Diferencias temporarias	-	-	-
Con origen en el ejercicio	-	-	-
Con origen en ejercicios anteriores	-	-	-
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	**-**	**-**	**-1.181.526,31**

La conciliación en 2023 fue:

Ejercicio 2023	Cuenta de pérdidas y ganancias		
(Euros)	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	-	-	-879.331,43
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos	**-**	**-**	**-879.331,43**
Diferencias permanentes	-	-	-
Diferencias temporarias	-	-	-
Con origen en el ejercicio	-	-	-
Con origen en ejercicios anteriores	-	-	-
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	**-**	**-**	**-879.331,43**

El tipo impositivo vigente al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es del 25%.

Al 31 de diciembre de 2024, el detalle de las bases imponibles pendientes de compensar, después de deducir las aplicadas en el ejercicio, es el siguiente:

Ejercicio de generación	Pendientes de aplicación al principio del periodo	Aplicado en este ejercicio	Pendiente de aplicación en periodo futuros
2016	2.027.580,84	-	2.027.580,84
2017	2.761.131,66	-	2.761.131,66
2018	293.523,18	-	293.523,18
2019	-44.486,47	-	-44.486,47
2020	1.510.886,97	-	1.510.886,97
2021	1.245.483,08	-	1.245.483,08
2022	860.263,54	-	860.263,54
2023	879.331,43	-	879.331,43
2024	1.181.526,31	-	1.181.526,31
	10.715.240,54	**-**	**10.715.240,54**

La Sociedad no ha registrado activos por impuesto diferido correspondientes a las bases imponibles negativas pendientes de compensar dado que no cumple con los requisitos recogidos en la legislación vigente.

12. INGRESOS Y GASTOS

12.1 Importe neto de la cifra de negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad es la siguiente:

(Euros)	2024	2023	2022	2021	2020
Ingresos por ventas	878.902,50	841.842,53	909.399,30	1.076.878,70	1.039.443,05
	878.902,50	**841.842,53**	**909.399,30**	**1.076.878,70**	**1.039.443,05**

Los ingresos por ventas de la Sociedad se originan fundamentalmente por las comisiones cobradas a los promotores por la recepción y la publicación de los proyectos de financiación participativa y a los inversores por la formalización de los contratos de préstamo, transmisión a los inversores de información sobre la marcha del proyecto, etc.

12.2 Trabajos realizados por la empresa para su inmovilizado intangible

La distribución por ejercicios de los trabajos realizados por la empresa para su activo de la Sociedad es la siguiente:

(Euros)	2024	2023	2022	2021	2020
Trabajos realizados para el inmovilizado intangible	8.702,24	23.366,89	52.340,19	44.173,97	53.941,90
	8.702,24	**23.366,89**	**52.340,19**	**44.173,97**	**53.941,90**

Estas labores corresponden a la activación de los trabajos realizados por el equipo de Información y Tecnología durante los ejercicios mostrados en concepto de mejora y ampliación de la plataforma web de contratación incluyendo nuevos sistemas de monitorización, gestión de documentos, módulos de gestión de banners y avisos de pago a promotores entre otros.

12.3 Aprovisionamientos

La Sociedad no ha contratado servicios a otros durante 2024 ni 2023.

12.4 Otros ingresos de explotación

En 2024 no se obtienen, en el 2023 la Sociedad obtiene otros ingresos de gestión de 2.164,78€ que se ven compensados en gastos de explotación.

12.5 Gastos de personal

El detalle de los gastos de personal es el siguiente:

(Euros)	2024	2023
Sueldos, salarios y asimilados		
Sueldos y salarios	560.962,44	600.113,16
Indemnizaciones	277.853,24	71.686,64
	838.815,68	**671.799,80**
Cargas sociales		
Seguridad social	137.053,36	140.748,70
Otros gastos sociales	2.224,42	1.636,13
	139.277,78	**142.384,83**
	978.093,46	**814.184,63**

Durante el año 2024 se ha continuado aplicado una política de contención de gasto que ha incluido la reducción del gasto de personal, esto ha supuesto despidos como puede verse en el apartado indemnizaciones.

12.6 Otros gastos de explotación

El detalle de los servicios exteriores es el siguiente:

(Euros)	2024	2023
Arrendamientos	25.713,75	19.877,35
Reparaciones y conservación	58.850,84	39.857,76
Servicios profesionales independientes	554.444,57	386.373,13
Primas de seguros	28.777,72	30.327,62
Servicios bancarios	78.425,11	61.403,30
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	57.982,18	19.261,09
Suministros	0	0
Otros servicios	28.997,24	28.816,77
Otros tributos	28.885,48	44.952,97
Dotación a la provisión por operaciones comerciales (Nota 8)	120.000,00	0,00
Pérdidas de créditos comerciales incobrables	0	0
Reversión del deterioro de créditos comerciales (Nota 8)	0	0
	982.076,89	**630.869,99**

12.7 Otros resultados

El detalle de otros resultados es el siguiente:

(Euros)	2024	2023
Gastos excepcionales	-7.537,94	-12.517,94
Ingresos excepcionales	45.617,52	24.551,72
Otros resultados		0,00
	38.079,58	**12.033,78**

Los ingresos y los gastos extraordinarios del ejercicio se deben a regularizaciones de saldos de cuentas procedentes de ejercicios anteriores.

12.8 Ingresos financieros

El detalle de ingresos financieros es el siguiente:

Euros	2024	2023
De participaciones en instrumentos de patrimonio		
En otras empresas	1.162,98	990,93
De valores negociables y otros instrumentos financieros		
De empresas del grupo y asociadas		-
De terceros	3.510,00	3.524,42
	4.672,98	**4.515,35**

12.9 Gastos financieros

El detalle de gastos financieros es el siguiente:

(Euros)	2024	2023
Intereses por deudas a terceros	7.847,84	91.993,34
	7.847,84	**91.993,34**

13. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

A continuación, se muestran las entidades o personas a las que la Sociedad considera partes vinculadas así como la naturaleza e importe de los saldos y transacciones realizadas con ellas durante los ejercicios 2024 y 2023

	Relación	
Entidad	**2024**	**2023**
Housers RE Europe, S.L.	Socio único de la Sociedad	Socio único de la Sociedad
Alta Dirección y Consejeros	Administradores	Administradores

Los saldos mantenidos con entidades vinculadas al 31 de diciembre son los siguientes:

	2024		2023	
	Grupo	**Alta dirección y Consejeros**	**Grupo**	**Alta dirección y Consejeros**
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	-	-	-	-
Clientes	-	-	-	-
Créditos a largo plazo a empresas del grupo (Nota 7.2)	117.000,00	-	17.500,00	-
Inversiones financieras a corto plazo	-	-	-	-

Las transacciones realizadas durante el ejercicio con partes vinculadas son las siguientes:

	2024		2023	
	Grupo	**Alta dirección y consejeros**	**Grupo**	**Alta dirección y consejeros**
Remuneraciones		180.000,00		204.276,83
Prestación de servicios		0,00		7.200,00

14. ADMINISTRADORES Y ALTA DIRECCIÓN

Durante los ejercicios 2024 y 2023 se han satisfecho remuneraciones a la alta dirección por importe de 180.000 euros y 204.276,83 euros respectivamente. Los consejeros no perciben remuneración.

De acuerdo con lo establecido en los artículos 229 y 230 de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, con el fin de reforzar la transparencia de las sociedades anónimas cotizadas, los miembros del Consejo de Administración declaran que no participan en el capital de sociedades con el mismo, análogo, o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de la Sociedad, así como las funciones, que, en su caso ejercen en ellas.

Según se define en la Ley de Sociedades de Capital, los Administradores, no han comunicado a los demás miembros del Consejo de Administración situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener (ellos o sus personas vinculadas) con el interés de la Sociedad.

15. INFORMACIÓN SOBRE LA NATURALEZA Y EL NIVEL DE RIESGO PROCEDENTE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Las políticas de gestión de riesgos son establecidas por la Dirección, habiendo sido aprobadas por los Administradores de la Sociedad. En base a estas políticas, se han establecido una serie de procedimientos y controles que permiten identificar, medir y gestionar los riesgos derivados de la actividad con instrumentos financieros.

La actividad con instrumentos financieros expone a la Sociedad al riesgo de crédito, de mercado y de liquidez.

15.1 Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se produce por la posible pérdida causada por el incumplimiento de las obligaciones contractuales de las contrapartes de la Sociedad, es decir, por la posibilidad de no recuperar los activos financieros por el importe contabilizado y en el plazo establecido. La exposición máxima al riesgo de crédito al 31 de diciembre era la siguiente:

(Euros)	2024	2023
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	-	-
Inversiones financieras a largo plazo	196.628,37	366.501,34
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	126.413,93	151.307,16
Inversiones financieras a corto plazo	617,77	617,77
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	92.013,05	396.205,71
	415.673,12	**914.631,98**

El detalle por fecha de antigüedad de los “Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar” al 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

(Euros)	2024	2023
Menos de 30 días	53.347,54	50.566,69
Entre 30 y 120 días	0,00	0,00
Más de 120 días	54.003,80	93.737,60
Total	**107.351,34**	**144.304,29**

El detalle de la concentración del riesgo de crédito por contraparte de los "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" al 31 de diciembre es el siguiente:

	2024		2023	
(Euros)	Nº de clientes	Importe	Nº de clientes	Importe
Con saldo entre 500 miles de euros y 200 miles de euros	-	-	-	-
Con saldo entre 200 miles de euros y 100 miles de euros	-	-	-	-
Con saldo inferior a 100.000 euros	10	126.413,93	7	151.307,16
Total	**10**	**126.413,93**	**7**	**151.307,16**

15.2 Riesgo de mercado

El riesgo de mercado se produce por la posible pérdida causada por variaciones en el valor razonable o en los futuros flujos de efectivo de los instrumentos financieros debidas a cambios en los precios de mercado. El riesgo de mercado incluye el riesgo de tipo de interés, de tipo de cambio y otros riesgos de precio.

Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés se produce por la posible pérdida causada por variaciones en el valor razonable o en los futuros flujos de efectivo de un instrumento financiero debidas a cambios en los tipos de interés de mercado. La exposición de la Sociedad al riesgo de cambios en los tipos de interés se debe principalmente a los préstamos y créditos recibidos a largo plazo a tipos de interés variable.

La financiación no corriente de la Sociedad es a tipo fijo.

Riesgo de tipo de cambio

El riesgo de tipo de cambio se produce por la posible pérdida causada por variaciones en el valor razonable o en los futuros flujos de efectivo de los instrumentos financieros debidas a fluctuaciones en los tipos de cambio.

La Sociedad no está expuesta a riesgo de tipo de cambio.

Otros riesgos de precio

Debido al reducido importe de las inversiones en instrumentos de patrimonio, no existen otros riesgos de precio significativos para la Sociedad.

15.3 Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez se produce por la posibilidad de que la Sociedad no pueda disponer de fondos líquidos, o acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, para hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago.

16. OTRA INFORMACIÓN

16.1 Estructura del personal

El detalle de las personas empleadas por la Sociedad distribuidas por categorías es el siguiente:

	Número de personas empleadas al final del ejercicio			Número medio de personas empleadas en el ejercicio	Número medio de personas con discapacidad>33% del total empleadas en el ejercicio
	Hombres	Mujeres	Total	Total	Total
Ejercicio 2024					
Altos directivos	1	0	1	1	-
Ingenieros y técnicos	3	1	4	3	-
Directores	4	1	5	4	-
Administrativos	1	1	2	2	-
Personal de producción	2	2	4	3	-
	11	**5**	**16**	**13**	**-**

16.2 Honorarios de auditoría

Los honorarios en el ejercicio por los servicios prestados por el auditor de cuentas, independientemente de la facturación de los mismos en el ejercicio 2024, han sido de 10.121,81 euros.

16.3 Información sobre medioambiente

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria abreviada de las cuentas anuales abreviadas respecto a información de cuestiones medioambientales.

Los Administradores de la Sociedad estiman que no existen contingencias significativas relativas a la protección y mejora del medio ambiente, por lo que no consideran necesario registrar provisión alguna en tal sentido.

16.4 Información sobre el periodo medio de pago a proveedores. Disposición adicional tercera. "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio

La información relativa al periodo medio de pago a proveedores es la siguiente:

	2024	2023
(Días)		
Periodo medio de pago a proveedores	45	50
Ratio de operaciones pagadas	89,42%	85,32%
Ratio de operaciones pendientes de pago	10,58%	14,68%
(Euros)		
Total pagos realizados	2.245.628,45	874.292,88
Total pagos pendientes	93.568,35	150.429,20

16.5 Provisiones y contingencias

Se detallan a continuación los procedimientos judiciales entablados contra la Sociedad:

- DP1935/2021 ante el juzgado de instrucción 50 de Madrid interpuesta por 8 inversores por presunto delito de estafa: el 17 de diciembre del 2024 se interroga al otro investigado Antonio Brusola Valls, los querellantes presentaron un escrito solicitando nuevas pruebas y la continuación de la causa. En enero del 2025, presentamos un nuevo escrito de solicitud de sobreseimiento.

- PO0057/2021 ante el juzgado de primera instancia 3 de Madrid por reclamación de cesión de contrato de arras: Se dicta sentencia el 04 de diciembre contra Housers que se recurre en apelación. Se dictó Auto despachando ejecución por importe total de 19.000 euros y se procedió al embargo de tal cantidad frente a HOUSERS PFP logramos la nulidad parcial de la ejecución y la orden de reintegro a favor de la Sociedad del importe de 4.000 euros en concepto de exceso embargado improcedentemente que se recibe el 23 de abril del 2025.

- PO0499/2022 ante el juzgado de primera instancia 74 de Madrid interpuesta por un proveedor por reclamación de deuda: Se dicta sentencia contra Housers, se ha presentado recurso de apelación al que se ha opuesto la contraparte, estando en la actualidad pendiente de resolverse por la Audiencia Provincial de Madrid.

- PM1287/2022 ante el juzgado de primera instancia 83 de Madrid interpuesta por un proveedor por reclamación de deuda se presenta en tiempo y forma la oposición al monitorio. La contraparte ha interpuesto la correspondiente demanda de procedimiento ordinario nº de autos 459/2023. En febrero del 2025 se estima la declinatoria y vence el plazo sin que la contraparte interponga recurso, esperando auto en firme.

- DP189/2023 Instadas por 27 inversores por presuntos delitos de Asociación ilícita, estafa, falsedad documental, falseamiento de cuentas anuales, la causa ha sido archivada al no apreciar la existencia de ningún delito. El proceso ha terminado con sobreseimiento firme.

- PV1903/2023 ante el juzgado de primera instancia 10 de Madrid por un inversor por incumplimiento del deber de información. Se dicta sentencia estimando la demanda.

- Recurso de apelación contra una sanción impuesta a Housers por la Autoridad Italiana “Consob - Comisión Nacional para las Sociedades y la Bolsa” (“Consob”) mediante resolución n.º 21156 de fecha 20 de noviembre de 2019, notificada a Housers el 9 de junio de 2023. El Tribunal de Apelación de Roma n.º 6957, de fecha 18 de octubre de 2024, rechazó las pretensiones de Housers y confirmó la sanción, ordenando además a Housers el pago de intereses sobre la sanción y de las costas legales a favor de Consob.

Ni los administradores ni el despacho legal a cargo de la defensa de estos litigios creen que ninguna de estas demandas tenga posibilidades de prosperar ya que la sociedad ha actuado conforme a la regulación y legislación vigente como confirman los autos dictados y son los promotores los que deben responder de los préstamos realizados por los inversores, no la plataforma.

Se detallan a continuación los procedimientos judiciales entablados por la Sociedad:

- PO 2044/ 2021 seguido ante la Sala de lo Contencioso Administrativo de la Audiencia Nacional (Secc. 3ª) en el cual la sociedad solicita la nulidad de la multa de 130.000 euros impuesta por la Comisión Nacional del Mercado de Valores (y confirmada Resolución de la Subsecretaría de Asuntos Económicos y Transformación Digital, expediente sancionador 17/2019). El 07 de febrero del 2024 se dicta sentencia a favor de Housers en la que se anula la multa, presentado recurso contra este auto y ha sido admitido a trámite.

- PO seguido ante la Sala de lo Contencioso Administrativo de la Audiencia Nacional en el cual la sociedad solicita la nulidad de la Resolución de fecha 16 de diciembre de 2021 de la Sala Segunda del Tribunal Económico-Administrativo Central en el Procedimiento 00-04464-2018 que confirma los actos de la Agencia Estatal de Administración Tributaria relativos al IVA del ejercicio 2016, periodos 1T a 4T de los que se derivaba -entre otras cuestiones- una cuota a ingresar por importe de 217.130,92 euros y se denegaba la solicitud de devolución por importe de 205.350,09 euros. La Administración ha contestado la demanda y ambas partes han presentado conclusiones escritas, estando pendiente de señalamiento para votación y fallo.
- Procedimiento de jurisdicción voluntaria y conciliación seguido contra un inversor ante el Juzgado de Primera Instancia nº68 de Madrid previo a la interposición de querella por presuntos delitos contra el honor de injurias graves y de calumnias graves con publicidad. Se dicta sentencia absolutoria. Se recurre en apelación estando pendiente de resolverse por la Audiencia Provincial de Madrid
- DP486/2022 ante el juzgado de instrucción 11 de Madrid contra un inversor por delitos de descubrimiento y revelación de secretos de empresa: pendiente de resolución.

16.6 Estado de proyectos

A 31 de diciembre del 2024 en la plataforma hay 147 proyectos vencidos pendientes de devolución por importe de 49.158.123€ con una media de 526 inversores por proyecto.

17. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Desde la fecha de cierre del ejercicio 2024 hasta la de formulación de las presentes cuentas anuales se han producido distintos hechos relevantes que pasamos a explicar a continuación.

Se han realizado aportaciones del socio único Housers RE Europe, SL por importe de 46.040,36 euros que han permitido la reducción del pasivo y la consecuente mejora del fondo de maniobra.

Se ha devuelto el préstamo Emprendetur. Se llevó a cabo el despido de dos empleados del equipo de IT en el marco de reducción de costes operativos de la Compañía.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

Los Administradores han formulado las cuentas anuales abreviadas adjuntas del ejercicio 2024 el día 28 de marzo de 2024. Mediante la presente diligencia de firma de los Administradores quedan reformuladas las cuentas anuales abreviadas adjuntas del ejercicio 2024 comprendidas en las páginas 1 a la 38 inclusive que preceden:

D. Santiago Ussía Isasi (presidente)

D. Álvaro Luna Corral (consejero)

D. Marcos Quintas Melero (consejero)

D. Domingo Javier González López (consejero)

D. Juanjo Lopez (consejero)

Signaturit Solutions, S.L.U, CERTIFICA las siguientes evidencias electrónicas generadas durante el proceso de firma electrónica por parte de Marcos, mquintas@investblue.es, abajo Destinatario, con todas las garantías legalmente reconocidas. Y que el Destinatario ha aceptado la encriptación de la biometria de su firma para garantizar la legalidad y seguridad de la misma.

Información del envio

Emisor: Housers . (firmadigital@housers.com)

Destinatario: Marcos (mquintas@investblue.es)

Documento enviado: **CCAA_2024HGP.pdf**

CRC del documento: 93b73529d7ce610fe61abde2f021416c

Localización: -

Identificador privado del documento: 926dad52-667b-44f0-9f2c-2f9a3250a674

Identificador de Proceso de Firma Electrónica Avanzada: 860c861f-003b-4708-be3d-d1e0ca0d2d2b

Referencia Biométrica de las Firmas pertenecientes a este firmante: dbaf4561-4090-3c9b-a5c2-c872fbf23cef (pag. 38)

Estado: **COMPLETADO** **Proceso de firma completado en:** 28/05/2025 17:38:08 (1748453888UTCC)

Evidencias del proceso

En la siguiente tabla se muestran los diferentes estados registrados durante el proceso de certificación y firma del documento.

ACCIÓN	IP	FECHA Y HORA	REALIZADA DESDE
Correo enviado	-	26/05/2025 14:14:46 (1748268886UTCC) (UTC)	-
Correo entregado	159.183.130.64	26/05/2025 14:14:48 (1748268888UTCC) (UTC)	-
Documento abierto	185.130.153.169	27/05/2025 08:51:11 (1748335871UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/136.0.0.0 Safari/537.36 Edg/136.0.0.0
Política de Privacidad aceptada	185.130.153.169	28/05/2025 17:37:43 (1748453863UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/136.0.0.0 Safari/537.36 Edg/136.0.0.0
Documento firmado	185.130.153.169	28/05/2025 17:37:43 (1748453863UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (Linux; Android 10; K) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/136.0.0.0 Mobile Safari/537.36

Para poder visualizar los detalles avanzados de las diferentes acciones (eventos) que el firmante ha realizado durante el proceso de firma, es necesario abrir este documento con el programa Adobe Reader.

Signaturit Solutions, S.L.U, CERTIFICA las siguientes evidencias electrónicas generadas durante el proceso de firma electrónica por parte de Juanjo, jlopez@royalcomunicacion.com, abajo Destinatario, con todas las garantías legalmente reconocidas. Y que el Destinatario ha aceptado la encriptación de la biometria de su firma para garantizar la legalidad y seguridad de la misma.

Información del envio

Emisor: Housers . (firmadigital@housers.com)

Destinatario: Juanjo (jlopez@royalcomunicacion.com)

Documento enviado: **CCAA_2024HGP.pdf**

CRC del documento: 93b73529d7ce610fe61abde2f021416c

Localización: 40.4349801, -3.6789086

Identificador privado del documento: cc4edcb0-896a-4cb8-af84-9c5dbd622517

Identificador de Proceso de Firma Electrónica Avanzada: 860c861f-003b-4708-be3d-d1e0ca0d2d2b

Referencia Biométrica de las Firmas pertenecientes a este firmante: 9e37e6f2-46b1-3e99-a8da-4459f5ccb49e (pag. 38)

Estado: **COMPLETADO** **Proceso de firma completado en:** 28/05/2025 17:41:04 (1748454064UTCC)

Evidencias del proceso

En la siguiente tabla se muestran los diferentes estados registrados durante el proceso de certificación y firma del documento.

ACCIÓN	IP	FECHA Y HORA	REALIZADA DESDE
Correo enviado	-	28/05/2025 17:38:24 (1748453904UTCC) (UTC)	-
Correo entregado	159.183.130.64	28/05/2025 17:38:26 (1748453906UTCC) (UTC)	-
Documento abierto	88.1.26.134	28/05/2025 17:39:18 (1748453958UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/136.0.0.0 Safari/537.36
Política de Privacidad aceptada	88.1.26.134	28/05/2025 17:40:10 (1748454010UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/136.0.0.0 Safari/537.36
Documento firmado	88.1.26.134	28/05/2025 17:40:10 (1748454010UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/136.0.0.0 Safari/537.36

Para poder visualizar los detalles avanzados de las diferentes acciones (eventos) que el firmante ha realizado durante el proceso de firma, es necesario abrir este documento con el programa Adobe Reader.

Signaturit Solutions, S.L.U, CERTIFICA las siguientes evidencias electrónicas generadas durante el proceso de firma electrónica por parte de Domingo, remo@nonfoi.com, abajo Destinatario, con todas las garantías legalmente reconocidas. Y que el Destinatario ha aceptado la encriptación de la biometria de su firma para garantizar la legalidad y seguridad de la misma.

Información del envio

Emisor: Housers . (firmadigital@housers.com)

Destinatario: Domingo (remo@nonfoi.com)

Documento enviado: **CCAA_2024HGP.pdf**

CRC del documento: 93b73529d7ce610fe61abde2f021416c

Localización: -

Identificador privado del documento: 1ecbfed5-046c-4353-8a1f-0d3f0bced8f2

Identificador de Proceso de Firma Electrónica Avanzada: 860c861f-003b-4708-be3d-d1e0ca0d2d2b

Referencia Biométrica de las Firmas pertenecientes a este firmante: 1877461b-9c8b-34a1-9afb-147f51eda86d (pag. 38)

Estado: **COMPLETADO** **Proceso de firma completado en:** 28/05/2025 17:42:20 (1748454140UTCC)

Evidencias del proceso

En la siguiente tabla se muestran los diferentes estados registrados durante el proceso de certificación y firma del documento.

ACCIÓN	IP	FECHA Y HORA	REALIZADA DESDE
Correo enviado	-	28/05/2025 17:41:12 (1748454072UTCC) (UTC)	-
Correo entregado	167.89.75.22	28/05/2025 17:41:13 (1748454073UTCC) (UTC)	-
Documento abierto	88.16.149.54	28/05/2025 17:41:29 (1748454089UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10_15_7) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/136.0.0.0 Safari/537.36 Edg/136.0.0.0
Política de Privacidad aceptada	88.16.149.54	28/05/2025 17:41:59 (1748454119UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10_15_7) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/136.0.0.0 Safari/537.36 Edg/136.0.0.0
Documento firmado	88.16.149.54	28/05/2025 17:41:59 (1748454119UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10_15_7) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/136.0.0.0 Safari/537.36 Edg/136.0.0.0

Para poder visualizar los detalles avanzados de las diferentes acciones (eventos) que el firmante ha realizado durante el proceso de firma, es necesario abrir este documento con el programa Adobe Reader.

Signaturit Solutions, S.L.U, CERTIFICA las siguientes evidencias electrónicas generadas durante el proceso de firma electrónica por parte de Alvaro, alvaro@housers.com, abajo Destinatario, con todas las garantías legalmente reconocidas. Y que el Destinatario ha aceptado la encriptación de la biometria de su firma para garantizar la legalidad y seguridad de la misma.

Información del envio

Emisor: Housers . (firmadigital@housers.com)

Destinatario: Alvaro (alvaro@housers.com)

Documento enviado: **CCAA_2024HGP.pdf**

CRC del documento: 93b73529d7ce610fe61abde2f021416c

Localización: -

Identificador privado del documento: 7858ad4f-b2c3-4135-8a6f-d62d027d232c

Identificador de Proceso de Firma Electrónica Avanzada: 860c861f-003b-4708-be3d-d1e0ca0d2d2b

Referencia Biométrica de las Firmas pertenecientes a este firmante: 7f0b1ae8-975c-3352-840b-b8e155783217 (pag. 38)

Estado: **COMPLETADO** **Proceso de firma completado en:** 28/05/2025 18:06:02 (1748455562UTCC)

Evidencias del proceso

En la siguiente tabla se muestran los diferentes estados registrados durante el proceso de certificación y firma del documento.

ACCIÓN	IP	FECHA Y HORA	REALIZADA DESDE
Correo enviado	-	28/05/2025 17:42:20 (1748454140UTCC) (UTC)	-
Correo entregado	167.89.75.22	28/05/2025 17:42:23 (1748454143UTCC) (UTC)	-
Documento abierto	81.33.69.231	28/05/2025 18:05:26 (1748455526UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 18_5 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/18.5 Mobile/15E148 Safari/604.1
Política de Privacidad aceptada	81.33.69.231	28/05/2025 18:06:01 (1748455561UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 18_5 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/18.5 Mobile/15E148 Safari/604.1
Documento firmado	81.33.69.231	28/05/2025 18:06:01 (1748455561UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 18_5 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/18.5 Mobile/15E148 Safari/604.1

Para poder visualizar los detalles avanzados de las diferentes acciones (eventos) que el firmante ha realizado durante el proceso de firma, es necesario abrir este documento con el programa Adobe Reader.

Signaturit Solutions, S.L.U, CERTIFICA las siguientes evidencias electrónicas generadas durante el proceso de firma electrónica por parte de Yago, yussia@housers.com, abajo Destinatario, con todas las garantías legalmente reconocidas. Y que el Destinatario ha aceptado la encriptación de la biometria de su firma para garantizar la legalidad y seguridad de la misma.

Información del envio

Emisor: Housers . (firmadigital@housers.com)

Destinatario: Yago (yussia@housers.com)

Documento enviado: **CCAA_2024HGP.pdf**

CRC del documento: 93b73529d7ce610fe61abde2f021416c

Localización: 40.5076599, -3.6068054

Identificador privado del documento: 12ce7e10-c207-415a-8908-13b96c6dbb7f

Identificador de Proceso de Firma Electrónica Avanzada: 860c861f-003b-4708-be3d-d1e0ca0d2d2b

Referencia Biométrica de las Firmas pertenecientes a este firmante: fae2cd90-110b-30bc-b4cf-0b253710319a (pag. 38)

Estado: **COMPLETADO** **Proceso de firma completado en:** 28/05/2025 20:14:45 (1748463285UTCC)

Evidencias del proceso

En la siguiente tabla se muestran los diferentes estados registrados durante el proceso de certificación y firma del documento.

ACCIÓN	IP	FECHA Y HORA	REALIZADA DESDE
Correo enviado	-	28/05/2025 18:06:03 (1748455563UTCC) (UTC)	-
Correo entregado	167.89.75.22	28/05/2025 18:06:07 (1748455567UTCC) (UTC)	-
Documento abierto	81.34.13.205	28/05/2025 20:14:21 (1748463261UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (Linux; Android 10; K) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/136.0.0.0 Mobile Safari/537.36
Política de Privacidad aceptada	81.34.13.205	28/05/2025 20:14:38 (1748463278UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (Linux; Android 10; K) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/136.0.0.0 Mobile Safari/537.36
Documento firmado	81.34.13.205	28/05/2025 20:14:38 (1748463278UTCC) (UTC)	Mozilla/5.0 (Linux; Android 10; K) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/136.0.0.0 Mobile Safari/537.36

Para poder visualizar los detalles avanzados de las diferentes acciones (eventos) que el firmante ha realizado durante el proceso de firma, es necesario abrir este documento con el programa Adobe Reader.

UHY Fay & Co

We do More

UHY Fay & Co es una firma de servicios profesionales multidisciplinar con más de 30 años de experiencia ofreciendo servicios integrales a la medida de las necesidades de nuestros clientes

Nuestra ventaja competitiva es nuestro conocimiento local y capacidad internacional, nuestro servcio personalizado y cercano y las soluciones innovadoras y prácticas que ofrecemos a nuestros clientes.

A través de nuestra red global, UHY, disponemos de más de 300 oficinas en más de 100 países.

We do More

UHY Fay & Co is a leading firm of multidisciplinary professional services with more than 30 years of experience offering tailor-made integral services to our clients.

Our competitive advantage is our local knowledge and international reach, our approachable and ad-hoc services, and the innovative and practical solutions we offer to client's needs.

Through our global network, UHY, we have access to more than 300 offices in over 100 countries.

UHY FAY & CO

MADRID	+34 91 426 07 23
BARCELONA	+34 93 595 50 50
MÁLAGA	+34 95 206 04 69
MARBELLA	+34 95 276 40 65

E-mail: mailbox@uhy-fay.com

UHY FAY & CO

MADRID	+34 91 426 07 23
BARCELONA	+34 93 595 50 50
MÁLAGA	+34 95 206 04 69
MARBELLA	+34 95 276 40 65

E-mail: mailbox@uhy-fay.com

SERVICIOS

Auditoría
Asesoramiento Tributario
Asesoramiento Legal
Asesoramiento Laboral
Business Services
Corporate Finance
Internacionalización de Empresas
Consultoría Medioambienta
Responsabilidad Social Corporativa
Prevención del Blanqueo de Capitales
Insolvencia y Reflotación

SERVICES

Audit and Assurance
Tax Advisory
Legal Advisory
Labour Advisory
Business Services
Corporate Finance
Internationalization of Business
Environmental Consultancy
Corporate Social Responsibility
Prevention of Money Laundering
Insolvency and Turnaround

UHY Fay & Co es miembro de Urbach Hacker Young International Limited, sociedad del Reino Unido, y forma parte de UHY, red internacional de firmas independientes de auditoría y consultoría. UHY es la marca de la red internacional UHY. Los servicios aquí descritos son prestados por UHY Fay & Co y no por UHY o ningún otro miembro de UHY. Ni UHY ni ningún otro miembro de UHY tiene responsabilidad alguna por los servicios prestados por otros miembros.

UHY Fay & Co is a member of Urbach Hacker Young International Limited, a UK company, and forms part of the international UHY network of legally independent accounting and consulting firms. UHY is the brand name for the UHY international network. The services described herein are provided by the Firm and not by UHY or any other member firm of UHY. Neither UHY nor any member of UHY has any liability for services provided by other members.

© 2018 UHY Fay & Co

App @TaxSpain

www.uhy-fay.com