



**INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES  
ABREVIADAS EMITIDO POR UN AUDITOR  
INDEPENDIENTE CORRESPONDIENTES  
AL EJERCICIO 2020 DE LA SOCIEDAD  
"HOUSERS GLOBAL PROPERTIES, PFP, S.L.U."**

## INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS 2020 EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

Al Socio Único de HOUSERS GLOBAL PROPERTIES PFP, S.L.U.:

### Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de HOUSERS GLOBAL PROPERTIES PFP S.L.U. (la Sociedad), que comprenden el balance abreviado a 31 de diciembre de 2020, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales abreviadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de HOUSERS GLOBAL PROPERTIES PFP S.L.U. a 31 de diciembre de 2020, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2.1 de la memoria) 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 la actividad 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 Entidad 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 respecto de lo mencionado en la nota 2.3 de la memoria abreviada adjunta en la que se detalla que debido a las pérdidas obtenidas en el ejercicio (que ascienden a -1.510.886 euros), así como a la acumulación de los resultados negativos obtenidos en ejercicios anteriores, los fondos propios de la sociedad al cierre del ejercicio son negativos por importe de -984.403 euros, situación que la entidad ha tratado de resolver durante el ejercicio 2020 mediante las aportaciones del socio único por importe de 215.000 euros así como a través de la obtención de préstamos participativos por importe de 775.000 euros.

No obstante lo anterior, y tal y como se indica en la misma nota 2.3, el Real Decreto-Ley 16/2020, de 28 de abril, de medidas procesales y organizativas para hacer frente al COVID-19 en el ámbito de la Administración de Justicia, en su artículo 18 estableció que para el cómputo de la causa de disolución por pérdidas establecida en el artículo 363.1 e) del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, no se tomarán en consideración las pérdidas del ejercicio 2020.

De igual modo la mencionada nota 2.3) de la memoria los administradores describen las especiales circunstancias en las que se ha desarrollado la actividad de la compañía en el ejercicio 2020 y que se mantienen en los primeros meses de 2021, en que se ha producido un descenso importante de la facturación, lo cual ha llevado no sólo a la disminución de los resultados mencionada anteriormente, sino también a la generación de un el fondo de maniobra negativo por importe de -2.112.938 euros (-761.877,09 en 2019).

Pese a estas circunstancias negativas descritas por los administradores en la memoria de las cuentas anuales adjunta, éstos han formulado las presentes cuentas anuales abreviadas en base al principio de empresa en funcionamiento, al considerar que existen factores que mitigan las incertidumbres existentes sobre la continuidad del negocio que se describen en la nota 2.3 de la memoria y que se basan fundamentalmente en la confianza en el nuevo plan de negocio ajustado tras la aparición de la crisis del COVID 19, en el respaldo recibido hasta la fecha de sus accionistas e inversores, imprescindibles ambos para que la Sociedad continúe con el desarrollo normal de sus actividad, y concretamente en la ronda de inversión que se está llevando a cabo para la consecución de una ampliación de capital en la cantidad estimada de 4 millones de euros, y en la reestructuración financiera del préstamo ya vencido. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

## 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 abreviadas del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales abreviadas en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Hemos determinado que las cuestiones que se describen a continuación son los aspectos más relevantes de la auditoría que se deben comunicar en nuestro informe.

### Reconocimiento y valoración de los créditos con terceros a Largo y Corto Plazo:

La sociedad tiene registrado un derecho de cobro bajo el epígrafe de “Créditos a terceros” a largo plazo por importe de 575.034 euros (en 2019: 740.299 euros) y en “Deudores varios” a corto plazo de 82.663 euros (mismo importe en 2019) con la sociedad Firsthome Properties, S.L, fundamentalmente por la asunción de la deuda frente a Housers Properties Global PFP, S.L en el proceso de venta llevado a cabo por el socio único de la totalidad del capital social de las sociedades Housers RE Italy, SRL y Housers RE Portugal, Unip. Lda. Estos créditos están explicados en la nota 8.2 de la memoria adjunta.

Debido a la importancia de estas magnitudes y a su relevancia sobre la situación financiera de la Sociedad, hemos considerado esta cuestión como aspecto más relevante de nuestra auditoría.

Nuestros procedimientos han consistido en:

- La verificación sustantiva de los contratos y adendas que dan origen a los mencionados activos
- La comprobación del adecuado registro contable de las obligaciones derivadas de dichos acuerdos
- La obtención de respuesta a nuestra carta de circularización confirmando los importes debidos así como el volumen de operaciones y transacciones realizadas en el ejercicio
- La comprobación de la integridad y adecuación de la información contenida en la memoria

## Otras cuestiones

Las cuentas anuales abreviadas de la Sociedad correspondientes al ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2019 fueron auditadas por otro auditor que expresó una opinión no modificada sobre las mismas el 27 de julio de 2020.

## Responsabilidad del Órgano de Administración en relación con las cuentas anuales abreviadas

El órgano de administración es responsable de formular las cuentas anuales abreviadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de cuentas anuales abreviadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales abreviadas, el órgano de administración es responsable 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 el órgano de administración tiene intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

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

Nuestra responsabilidad es la realización de la auditoría de las cuentas anuales abreviadas de la Sociedad de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España y la emisión de un informe de auditoría. Sin embargo, debido a la significatividad de las cuestiones descritas en la sección *Fundamento de la denegación de opinión* de nuestro informe, no hemos podido obtener evidencia de auditoría que proporcione una base suficiente y adecuada para expresar una opinión de auditoría sobre estas cuentas anuales abreviadas.

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 abreviadas 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.

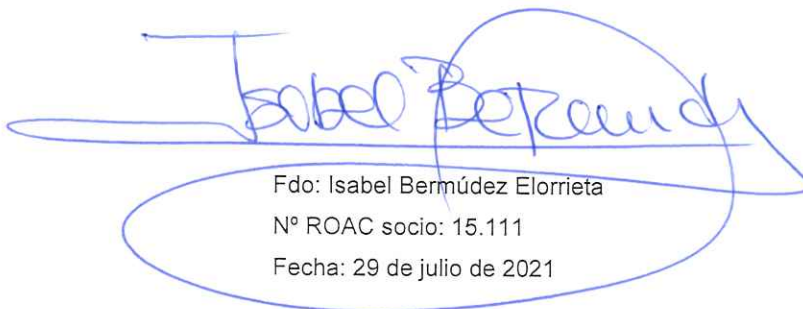


MORISON ACPM AUDITORES,  
S.L.P.

2021 Núm. 01/21/19090  
96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:  
Informe de auditoría de cuentas sujeto  
a la normativa de auditoría de cuentas  
española o internacional

MORISON ACPM AUDITORES, S.L.P.  
Nº ROAC S 2459



Fdo: Isabel Bermúdez Elorrieta  
Nº ROAC socio: 15.111  
Fecha: 29 de julio de 2021

**HOUSERS GLOBAL PROPERTIES, PFP, S.L.**

**Cuentas Anuales Abreviadas  
correspondientes al ejercicio anual terminado  
el 31 de diciembre de 2020**

## ÍNDICE

### CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

- Balance abreviado al 31 de diciembre de 2020 y 2019
- Cuenta de pérdidas y ganancias abreviada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020 y 2019
- Memoria abreviada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020 y 2019

### REFORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

**HOUSERS GLOBAL PROPERTIES, PFP, S.L.**  
**Balance abreviado al 31 de diciembre de 2020**  
(Expresado en euros)

<b>ACTIVO</b>	<b>Notas</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>1.191.042,75</b>	<b>1.418.878,38</b>
Inmovilizado intangible	5	95.909,57	196.397,16
Inmovilizado material	6	19.021,57	26.976,45
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	7	186.644,63	283.899,52
Inversiones financieras a largo plazo	8	889.466,98	911.605,25
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>178.815,12</b>	<b>278.022,85</b>
Existencias	9	-	32.363,91
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	<b>8</b>	<b>126.086,73</b>	<b>221.823,29</b>
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		26.973,00	131.867,00
Clientes, empresas del grupo, y asociadas		848,76	848,76
Deudores varios		83.457,09	82.663,38
Activos por impuesto corriente	14	3.214,97	3.214,97
Otros créditos con las Administraciones Públicas	14	11.592,91	3.229,18
<b>Inversiones financieras a corto plazo</b>	<b>8</b>	<b>0,00</b>	<b>12.430,07</b>
Créditos a empresas.		-	12.430,07
Otros activos financieros		-	-
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	<b>10</b>	<b>52.728,39</b>	<b>11.405,58</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>1.369.857,87</b>	<b>1.696.901,23</b>
<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>Notas</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>(984.403,27)</b>	<b>321.894,19</b>
<b>FONDOS PROPIOS</b>		<b>(984.403,27)</b>	<b>321.894,19</b>
<b>Capital</b>	<b>11.1</b>	<b>4.284,55</b>	<b>4.284,55</b>
Capital escriturado		4.284,55	4.284,55
<b>Prima de emisión</b>	<b>11.1</b>	<b>2.892.801,24</b>	<b>2.892.801,24</b>
<b>Reservas</b>	<b>11.2</b>	<b>(4.673,05)</b>	<b>(4.673,05)</b>
Acciones y participaciones en patrimonio		(150,00)	(150,00)
Resultados de ejercicios anteriores		(5.593.445,57)	(5.572.703,40)
Otras aportaciones de socios	11.3	3.227.666,53	3.012.666,53
Resultado del ejercicio	3	(1.510.886,97)	(10.331,68)
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>62.507,98</b>	<b>335.107,10</b>
<b>Deudas a largo plazo</b>	<b>12</b>	<b>62.507,98</b>	<b>335.107,10</b>
Deudas con entidades de crédito		62.507,98	-
Acreedores por arrendamiento financiero.		-	1.773,77
Otros pasivos financieros.		-	333.333,33
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>2.291.753,16</b>	<b>1.039.899,94</b>
<b>Provisiones a corto plazo</b>	<b>13</b>	<b>164.591,00</b>	<b>139.591,00</b>
<b>Deudas a corto plazo</b>	<b>12</b>	<b>1.650.101,12</b>	<b>335.894,96</b>
Deudas con entidades de crédito		8.236,98	167.045,43
Acreedores por arrendamiento financiero		744,70	312,86
Otras deudas a corto plazo		1.641.119,44	168.536,67
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	<b>12</b>	<b>477.061,04</b>	<b>564.413,98</b>
Proveedores		17.184,82	36.787,60
Acreedores varios		390.020,00	339.061,90
Personal		757,58	37.781,11
Otras deudas con las Administraciones Públicas	14	69.098,64	150.783,37
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>1.369.857,87</b>	<b>1.696.901,23</b>



**HOUSERS GLOBAL PROPERTIES, PFP, S.L.****Cuenta de pérdidas y ganancias abreviada  
correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020  
(Expresado en euros)**

	Notas	2020	2019
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
Importe neto de la cifra de negocios	15.1	1.039.443,05	3.423.131,77
Trabajos realizados por la empresa para su inmovilizado	15.2	53.941,90	163.546,89
Aprovisionamientos	15.3	-	(981.428,55)
Otros ingresos de explotación	15.4	30.407,08	1.500,00
Gastos de personal	15.5	(958.158,30)	(1.431.963,93)
Otros gastos de explotación	15.6	(1.441.252,58)	(1.403.227,18)
Amortización del inmovilizado	5 y 6	(164.846,30)	(99.245,41)
Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado	6	-	2.627,42
Otros resultados	15.7	(1.313,28)	350.891,89
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>(1.441.778,43)</b>	<b>25.832,90</b>
Ingresos financieros	15.8	2.209,04	3.042,87
Gastos financieros	15.9	(71.317,58)	(14.312,45)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		0,00	(24.895,00)
Deterioros y pérdidas	7 y 8	-	(24.895,00)
Resultados por enajenaciones y otras		-	-
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(69.108,54)</b>	<b>(36.164,58)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>(1.510.886,97)</b>	<b>(10.331,68)</b>
Impuesto sobre beneficios	14	-	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>(1.510.886,97)</b>	<b>(10.331,68)</b>

## **HOUSERS GLOBAL PROPERTIES, PFP, S.L.**

### **Memoria abreviada**

**correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020**

#### **1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA**

Housers Global Properties, PFP, 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 para las Plataformas de Financiación Participativa (PFP), tal y como se establece en el Título V de la Ley 5/2015, de fomento de la financiación empresarial.

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

- La recepción y la publicación de proyectos de financiación participativa.
- Facilitar que los potenciales inversores contacten directamente con los promotores de los proyectos.
- El asesoramiento a los promotores.
- La puesta a disposición de las partes de los modelos de contratos necesarios para la participación en los proyectos.
- La transmisión de información periódica o puntual a los inversores sobre la evolución del proyecto empresarial y del promotor, así como sobre los acontecimientos societarios que sea facilitada por éste.
- La prestación de canales de comunicación electrónicos mediante los cuales los inversores y promotores puedan relacionarse.
- Aquellos otros que en su caso determine el Ministerio de Economía y Competitividad.

Durante el ejercicio 2018, la Sociedad trasladó su domicilio social a la calle Príncipe de Vergara nº 112 de Madrid. Desde 17 de noviembre de 2020 la sociedad está domiciliada en la Calle Dulce Chacón, 55 de Madrid.

La Sociedad se encuentra inscrita en el registro administrativo de las Plataformas de Financiación Participativa de la CNMV con el número 20, desde el 2 de junio de 2017.

La actividad de la Sociedad se rige 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. Los requerimientos de recursos propios mínimos de la Sociedad son de 132.363,29 euros a 31 de diciembre de 2020 (165.453,01 euros a 31 de diciembre de 2019).

La Sociedad pertenece a la sociedad dominante Housers RE Europe, S.L., con domicilio social actual en la Calle Dulce Chacón, 55 de Madrid. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 43 del Código de Comercio, la Sociedad dominante está exenta de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas, al cumplirse los requisitos previstos en el mencionado artículo por ser dependiente de una sociedad domiciliada en la Unión Europea que formula cuentas anuales consolidadas.

La moneda funcional de la Sociedad es el euro.

## **HOUSERS GLOBAL PROPERTIES, PFP, S.L.**

### **Memoria abreviada**

**correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020**

## **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, así como con el resto de la legislación mercantil vigente.

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 2020, las correspondientes al ejercicio anterior, año 2019. 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**

A la luz de los eventos relacionados con la crisis sanitaria por el Covid19 se desarrolló un plan de emergencia que fue aprobado en febrero de 2020, recibiendo una posterior revisión. Esta revisión del plan pretendía paliar el impacto negativo de la situación generada por la pandemia, que ha llevado a una caída significativa del negocio de la Sociedad en el ejercicio 2020.

El plan revisado para la Sociedad se centró en los siguientes aspectos:

- Contención del gasto de personal mediante un ERTE comunicado a los trabajadores con fecha 15 de abril de 2020, siendo efectivo desde el 16 de abril de 2020 y hasta 30 de junio de 2021. Este ERTE, afectó a la totalidad de la plantilla, con un 17% de los empleados con suspensión total de los contratos y un 83% de los empleados con una reducción de jornada del 30%.
- Diversas iniciativas de reducción del gasto en el resto de las partidas.
- Aceleración del lanzamiento de más proyectos con garantías hipotecarias.
- Diversificación de las fuentes de financiación, obteniendo financiación directa de sus inversores para proyectos específicos de la Sociedad, como el desarrollo de la aplicación móvil ("Housers App 2.0"), el proyecto "Housers Business Development" para financiación de compañías no relacionadas con el sector inmobiliario, el proyecto "Housers Warranties" para exportar el modelo de garantías hipotecarias a Italia y Portugal y el proyecto "Housers Blockchain" para permitir a los inversores invertir con criptomonedas en las oportunidades publicadas en nuestra plataforma y explorar la posibilidad de la tokenización de préstamos y su encaje regulatorio.
- Realización de acciones destinadas a conseguir que Housers y PFPs como Housers pudieran ofertar a sus clientes préstamos con el aval del Estado de hasta el 80% (a través del ICO) según regulado en RDL 8/2020, de 17 de marzo y en RD 25/2020, con la intención de ampliar portafolio de productos a ofrecer a sus clientes inversores.

## **HOUSERS GLOBAL PROPERTIES, PFP, S.L.**

### **Memoria abreviada**

#### **correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020**

La Sociedad ha obtenido financiación de terceros (inversores particulares durante el ejercicio 2020) por importe de 1.075.000 euros y a su vez, durante los primeros meses de 2021 ha recibido aportaciones de su Socio Único por 534.500 euros que evidencia el respaldo de los inversores al proyecto.

De los cuatro préstamos recibidos de inversores por importe de 1.075.000 euros, tres de ellos ("Housers Warranties" por importe de 275.000 euros, "Housers Business Development" por importe de 350.000 euros y "Housers Blockchain" por importe de 150.000 euros) son participativos (Nota 12), por lo que tienen la consideración de fondos propios a los efectos de la legislación mercantil. De acuerdo con el artículo 363 punto.d) del Texto Refundido de la ley de Sociedades de Capital, una sociedad se encontrará en causas de disolución cuando las pérdidas hayan reducido el patrimonio neto a una cantidad inferior a la mitad del capital social, a no ser que se aumente o reduzca en la medida suficiente. De este modo, el patrimonio neto computable a efectos del citado artículo se encuentra en desequilibrio patrimonial.

EL cuarto préstamo recibido de los inversores, "Housers App 2.0" por importe de 300.000 euros venció el 20 de julio de 2021. La sociedad va a convocar junta de inversores/prestamistas para solicitar a los inversores su reestructuración con aplazamiento de la fecha de vencimiento de 12 meses desde la fecha de aceptación de la reestructuración. Dicha reestructuración se someterá a los inversores/prestamistas en el mes de septiembre de 2021.

Pese a ello, la sociedad presenta a 31 de diciembre de 2020 un fondo de maniobra negativo de -2.112.938,04 euros (en 2019 -761.877,09 euros) y como consecuencia de las pérdidas obtenidas en el ejercicio 2020 por importe de -1.510.886,97 euros, el Patrimonio Neto es negativo por importe de -984.403,27 euros (en 2019: 321.984,19 euros) y que para su recuperación requerirá que los accionistas realicen aportaciones adicionales, motivo por el cual está planificada una ronda de 4 millones de euros de capital adicionales, que unidas al apoyo de inversores particulares y la mejora prevista de la actividad en el segundo semestre del ejercicio 2021, permitirá restablecer la situación financiera de la Sociedad.

Por otro lado, el Real Decreto-ley 16/2020, de 28 de abril, de medidas procesales y organizativas para hacer frente al COVID-19 en el ámbito de la Administración de Justicia, en su Artículo 18. Suspensión de la causa de disolución por pérdidas, determina:

*1. A los solos efectos de determinar la concurrencia de la causa de disolución prevista en el artículo 363.1 e) del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, no se tomarán en consideración las pérdidas del presente ejercicio 2020.*

Adicionalmente está pendiente la transmisión de un paquete de autocartera del socio único, Housers RE Europe, S.L. por valor estimado de 180.000 euros que serviría también de financiación adicional a la sociedad.

En consecuencia, los Administradores de la Sociedad han preparado las cuentas anuales abreviadas de acuerdo con el principio de empresa en funcionamiento, al considerar la existencia de factores que mitigan las incertidumbres existentes sobre la continuidad del negocio, básicamente su confianza en un nuevo plan de negocio y el respaldo recibido hasta la fecha de sus accionistas e inversores, 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.

**HOUSERS GLOBAL PROPERTIES, PFP, S.L.**  
**Memoria abreviada**  
**correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020**

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 determinando activos financieros, Instrumentos de patrimonio (Nota 7) y la recuperabilidad de determinadas cuentas a cobrar (Nota 8).
- La valoración de las inversiones (Nota 4.5).
- La aplicación del principio de empresa en funcionamiento (Nota 2.3).

### **3. APLICACIÓN DE RESULTADOS**

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2020, formulada por los Administradores y que se espera sea aprobada por la Junta General de Socios, es la siguiente:

<b>(Euros)</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
Base de reparto		
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias (beneficio)	(10.331,68)	(1.510.886,97)
Aplicación		
A resultados negativos de ejercicios anteriores	(10.331,68)	(1.510.886,97)

#### **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.

## **HOUSERS GLOBAL PROPERTIES, PFP, S.L.**

### **Memoria abreviada**

#### **correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020**

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:

## HOUSERS GLOBAL PROPERTIES, PFP, S.L.

### Memoria abreviada

correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

	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

###### *Préstamos y partidas a cobrar*

En esta categoría se registran los créditos por operaciones comerciales y no comerciales, que incluyen los activos financieros cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que no se negocian en un mercado activo y para los que se estima recuperar todo el desembolso realizado por la Sociedad, salvo, en su caso, por razones imputables a la solvencia del deudor.

En su reconocimiento inicial en el balance abreviado, se registran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

Tras su reconocimiento inicial, estos activos financieros se valoran a su coste amortizado.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como los anticipos y créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valoran inicial y posteriormente por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

La diferencia entre el valor razonable y el importe entregado de las fianzas por arrendamientos operativos se considera un pago anticipado por el arrendamiento y se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada durante el periodo del arrendamiento. Para el cálculo del valor razonable de las fianzas se toma como periodo remanente el plazo contractual mínimo comprometido.

###### *Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas*

Incluyen las inversiones en el patrimonio de las empresas sobre las que se tiene control, se tiene control conjunto mediante acuerdo estatutario o contractual o se ejerce una influencia significativa.

Par este tipo de inversiones la sociedad en el momento inicial constituía las sociedades con un capital mínimo de 3.000 euros y posteriormente realizaba una ampliación de capital para alcanzar la financiación objeto del proyecto, poseyendo finalmente, en la mayoría de los casos una inversión inferior al 20% del capital social de las citadas sociedades.

En su reconocimiento inicial en el balance, se registran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

Para las inversiones en empresas del grupo se consideran, cuando resultan aplicables, los criterios incluidos en la norma relativa a operaciones entre empresas del grupo (Notas 4.15 y 15).

En el valor inicial se incluye el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que se hayan adquirido.

Tras su reconocimiento inicial, estos activos financieros se valoran a su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro que se aplicarán siempre que exista una evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no es recuperable. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, se tomará en consideración el patrimonio neto de la Entidad participada corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de valoración.



**HOUSERS GLOBAL PROPERTIES, PFP, S.L.**  
**Memoria abreviada**  
**correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020**

*Intereses y dividendos recibidos de activos financieros*

Los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se registran como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada. Los intereses se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos cuando se declara el derecho a recibirlos.

A estos efectos, en la valoración inicial de los activos financieros se registran de forma independiente, atendiendo a su vencimiento, el importe de los intereses explícitos devengados y no vencidos en dicho momento, así como el importe de los dividendos acordados por el órgano competente hasta el momento de la adquisición. Se entiende por intereses explícitos aquellos que se obtienen de aplicar el tipo de interés contractual del instrumento financiero.

Asimismo, cuando los dividendos distribuidos proceden inequívocamente de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición porque se hayan distribuido importes superiores a los beneficios generados por la participada desde la adquisición, no se reconocen como ingresos, y minoran el valor contable de la inversión.

**4.6 Deterioro del valor de los activos financieros**

El valor en libros de los activos financieros se corrige por la Sociedad con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada cuando existe una evidencia objetiva de que se ha producido una pérdida por deterioro.

Para determinar las pérdidas por deterioro de los activos financieros, la Sociedad evalúa las posibles pérdidas tanto de los activos individuales, como de los grupos de activos con características de riesgo similares.

*Instrumentos de deuda*

Existe una evidencia objetiva de deterioro en los instrumentos de deuda, entendidos como las cuentas a cobrar, los créditos y los valores representativos de deuda, cuando después de su reconocimiento inicial ocurre un evento que supone un impacto negativo en sus flujos de efectivo estimados futuros.

La Sociedad considera como activos deteriorados (activos dudosos) aquellos instrumentos de deuda para los que existen evidencias objetivas de deterioro, que hacen referencia fundamentalmente a la existencia de impagos, incumplimientos, refinanciaciones y a la existencia de datos que evidencien la posibilidad de no recuperar la totalidad de los flujos futuros pactados o que se produzca un retraso en su cobro. Para los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, la Sociedad considera como activos dudosos aquellos saldos que tienen partidas vencidas a más de seis meses para las que no existe seguridad de su cobro y los saldos de empresas que han solicitado un concurso de acreedores.

En el caso de los activos financieros valorados a su coste amortizado, el importe de las pérdidas por deterioro es igual a la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo existente en el momento del reconocimiento inicial del activo. Para los activos financieros a tipo de interés variable se utiliza el tipo de interés efectivo a la fecha de cierre de las cuentas anuales. La Sociedad considera para los instrumentos cotizados el valor de mercado de los mismos como sustituto del valor actual de los flujos de efectivo futuros, siempre que sea suficientemente fiable.

## **HOUSERS GLOBAL PROPERTIES, PFP, S.L.**

### **Memoria abreviada**

**correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020**

#### **4.7 Pasivos financieros**

##### Clasificación y valoración

##### *Débitos y partidas a pagar*

Incluyen los pasivos financieros originados por la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la Sociedad y los débitos por operaciones no comerciales que no son instrumentos derivados.

En su reconocimiento inicial en el balance abreviado, se registran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

Tras su reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

La diferencia entre el valor razonable y el importe recibido de las fianzas por arrendamientos operativos se considera un cobro anticipado por el arrendamiento y se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo del arrendamiento. Para el cálculo del valor razonable de las fianzas se toma como periodo remanente el plazo contractual mínimo comprometido.

##### Cancelación

La Sociedad da de baja un pasivo financiero cuando la obligación se ha extinguido.

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda con un prestamista, siempre que éstos tengan condiciones sustancialmente diferentes, se registra la baja del pasivo financiero original y se reconoce el nuevo pasivo financiero que surge. De la misma forma se registra una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero.

La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero, o de la parte del mismo que se haya dado de baja, y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles, y en la que se recoge asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada del ejercicio en que tenga lugar.

#### **4.8 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.

## **HOUSERS GLOBAL PROPERTIES, PFP, S.L.**

### **Memoria abreviada**

**correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020**

#### **4.9 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.

#### **4.10 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.

#### **4.11 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

## **HOUSERS GLOBAL PROPERTIES, PFP, S.L.**

### **Memoria abreviada**

#### **correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020**

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.

#### **4.12 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.

#### **4.13 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

**HOUSERS GLOBAL PROPERTIES, PFP, S.L.**  
**Memoria abreviada**  
**correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020**

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.

**4.14 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.

**4.15 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
<b>Ejercicio 2020</b>				
Coste				
Aplicaciones informáticas	521.739,90	53.941,90	-	575.681,80
	521.739,90	53.941,90	-	575.681,80
Amortización acumulada				
Aplicaciones informáticas	(325.342,74)	(154.429,49)	-	(479.772,23)
	(325.342,74)	(154.429,49)	-	(479.772,23)
<b>Valor neto contable</b>	<b>196.397,16</b>	<b>(100.487,59)</b>	<b>-</b>	<b>95.909,57</b>

(Euros)	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Bajas	Saldo final
<b>Ejercicio 2019</b>				
Coste				
Aplicaciones informáticas	356.019,77	165.720,13	-	521.739,90
	356.019,77	165.720,13	-	521.739,90
Amortización acumulada				
Aplicaciones informáticas	(235.441,45)	(89.901,29)	-	(325.342,74)
	(235.441,45)	(89.901,29)	-	(325.342,74)
<b>Valor neto contable</b>	<b>120.578,32</b>	<b>75.818,84</b>	<b>-</b>	<b>196.397,16</b>

Las altas del ejercicio 2020 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 de una versión App (proyecto "Housers App 2.0") que permita a los clientes de la plataforma interactuar con la misma en un entorno nativo más avanzado y cómodo desde sus dispositivos móviles.

**HOUSERS GLOBAL PROPERTIES, PFP, S.L.****Memoria abreviada****correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020**

Las altas del ejercicio 2019 se debieron igualmente a los trabajos realizados por personal informático de la Sociedad para la mejora y ampliación de la plataforma financiación web, incluyendo nuevos sistemas de monitorización, gestión de documentos, módulos de gestión de banners y avisos de pago a promotores entre otros.

Al cierre del ejercicio 2020 el inmovilizado intangible totalmente amortizado asciende a 479.772,23 euros. Al cierre del ejercicio 2019 el inmovilizado intangible totalmente amortizado ascendía a 219.948,00 euros.

**6. INMOVILIZADO MATERIAL**

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

<b>(Euros)</b>	<b>Saldo inicial</b>	<b>Altas y dotaciones</b>	<b>Bajas / Traspasos</b>	<b>Saldo final</b>
<b>Ejercicio 2020</b>				
Coste				
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	5.639,00	-	-	5.639,00
Mobiliario	-	-	-	0,00
Equipos para procesos de información	39.051,58	2.461,93	-	41.513,51
Elementos de transporte	5.742,15	-	-	5.742,15
	50.432,73	2.461,93	0,00	52.894,66
Amortización acumulada				
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	-1.249,97	-394,68	-	-1.644,65
Mobiliario	-	-	-	0,00
Equipos para procesos de información	-20.066,44	-9.103,41	-	-29.169,85
Elementos de transporte	-2.139,87	-918,72	-	-3.058,59
	-23.456,28	-10.416,81	0,00	-33.873,09
<b>Valor neto contable</b>	<b>26.976,45</b>	<b>-7.954,88</b>	<b>0,00</b>	<b>19.021,57</b>

<b>(Euros)</b>	<b>Saldo inicial</b>	<b>Altas y dotaciones</b>	<b>Bajas / Traspasos</b>	<b>Saldo final</b>
<b>Ejercicio 2019</b>				
Coste				
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	5.639,00	-	-	5.639,00
Mobiliario	707,00	-	(707,00)	-
Equipos para procesos de información	29.152,55	14.320,52	(4.421,49)	39.051,58
Elementos de transporte	5.742,15	-	-	5.742,15
	41.240,70	14.320,52	(5.128,49)	50.432,73
Amortización acumulada				
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	(855,24)	(394,73)	-	(1.249,97)
Mobiliario	(159,08)	-	159,08	-
Equipos para procesos de información	(14.546,13)	(8.030,64)	2.510,33	(20.066,45)
Elementos de transporte	(1.221,12)	(918,75)	-	(2.139,87)
	(16.781,57)	(9.344,12)	2.669,41	(23.456,29)
<b>Valor neto contable</b>	<b>24.459,13</b>	<b>4.976,40</b>	<b>(2.459,08)</b>	<b>26.976,45</b>

Las altas del ejercicio 2020 y 2019 se han debido fundamentalmente a la adquisición de equipos informáticos para el desarrollo de su actividad.

Al cierre del ejercicio 2020 el inmovilizado material totalmente amortizado asciende a 2.074,68 euros (ejercicio 2019: 1.460,76 euros).

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

**HOUSERS GLOBAL PROPERTIES, PFP, S.L.**  
**Memoria abreviada**  
**correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020**

**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:

<b>Euros</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<i>A largo plazo</i>		
Instrumentos de patrimonio	-	146.439,97
Créditos a empresas del Grupo	186.644,63	137.459,55
	<b>186.644,63</b>	<b>283.899,52</b>

**7.1 Instrumentos de patrimonio**

Las participaciones en empresas del grupo y asociadas al cierre de los ejercicios 2020 y 2019 presentan el siguiente detalle:

<b>31 de diciembre de 2020</b>	<b>% participación</b>	<b>Euros</b>		
		<b>Valor inversión</b>	<b>Valor teórico contable</b>	<b>Deterioro</b>
PROYECTO HOUSERS 0055 S.L.	100,00%	3.334,00	0,00	(3.334,00)
		<b>3.334,00</b>	<b>0,00</b>	<b>(3.334,00)</b>

Durante el ejercicio 2020 se han reclasificado todas aquellas inversiones en las que la sociedad no ostenta la mayoría de la participación ya que, en base al acuerdo alcanzado con la sociedad ATRIUM LEX SFC, S.L., la cual se encarga de la gestión de dichas sociedades, la Sociedad no participa ni en la gestión ni tiene relación de dominio sobre dichas sociedades, en consonancia con la nueva regulación que entrará en vigor el 10 de noviembre de 2021 mediante el nuevo reglamento europeo.

Las sociedades del grupo no han sido auditadas, al no cumplirse los requisitos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital para estar obligado a ello. Ninguna de las sociedades cotiza en bolsa.

**7.2 Créditos a empresas del Grupo**

Al 31 de diciembre de 2020, los créditos a empresas del grupo incluyen un crédito a largo plazo concedido a HOUSERS RE EUROPE, S.L., por 186.644,63 euros (137.459,55 euros a 31 de diciembre de 2019).

Adicionalmente, a 31 de diciembre de 2019 la Sociedad tenía registrado un crédito a largo plazo concedido a PROYECTO HOUSERS 0021, S.L., por 11.150,00 euros, el cual fue deteriorado durante el ejercicio 2019 al considerarse dudosa su cobrabilidad. A 31 de diciembre de 2020 continúa estando deteriorado dicho crédito.

**8. ACTIVOS FINANCIEROS**

La composición de los activos financieros, excepto las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas (Nota 7), al 31 de diciembre es la siguiente:

**HOUSERS GLOBAL PROPERTIES, PFP, S.L.**  
**Memoria abreviada**  
**correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020**

(Euros)	Instrumentos de patrimonio		Valores representativos de deuda		Créditos, derivados y otros		Total	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
<b>Activos financieros a largo plazo</b>								
Préstamos y partidas a cobrar	-	-	-	-	933.005,64	1.049.064,80	933.005,64	1.049.064,80
Activos disponibles para la venta a V. Razonable	143.105,97	146.439,97	-	-	-	-	143.105,97	146.439,97
	143.105,97	146.439,97	-	-	933.005,64	1.049.064,80	1.076.111,61	1.195.504,77
<b>Activos financieros a corto plazo</b>								
Préstamos y partidas a cobrar	-	-	-	-	164.007,24	239.214,79	164.007,24	239.214,79
	-	-	-	-	164.007,24	239.214,79	164.007,24	239.214,79
	<b>143.105,97</b>	<b>146.439,97</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.097.012,88</b>	<b>1.288.279,59</b>	<b>1.240.118,85</b>	<b>1.434.719,56</b>

Estos importes se incluyen en las siguientes partidas del balance:

(Euros)	Instrumentos de patrimonio		Valores representativos de deuda		Créditos, derivados y otros		Total	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
<b>Activos financieros no corrientes</b>								
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>								
Créditos a terceros	-	-	-	-	779.405,64	894.264,80	779.405,64	894.264,80
Otros activos financieros	143.105,97	146.439,97	-	-	153.600,00	154.800,00	153.600,00	154.800,00
	143.105,97	146.439,97	-	-	933.005,64	1.049.064,80	933.005,64	1.049.064,80
<b>Activos financieros corrientes</b>								
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>								
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	-	-	-	-	26.973,00	131.867,00	26.973,00	131.867,00
Clientes, empresas del grupo y asociadas	-	-	-	-	848,76	848,76	848,76	848,76
Deudores varios	-	-	-	-	83.457,09	82.663,38	83.457,09	82.663,38
Inversiones financieras a corto plazo	-	-	-	-	0,00	12.430,07	0,00	12.430,07
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	-	-	-	-	52.728,39	11.405,58	52.728,39	11.405,58
	-	-	-	-	164.007,24	239.214,79	164.007,24	239.214,79
	143.105,97	146.439,97	-	-	1.097.012,88	1.288.279,59	1.097.012,88	1.288.279,59

**8.1- Instrumentos de patrimonio**

En el ejercicio 2020 se han reclasificado todas aquellas inversiones en las que la sociedad no ostenta la mayoría de la participación, tal y como se ha mencionado en la nota 7, por lo que las participaciones en empresas vinculadas al cierre del ejercicio 2020 presenta el siguiente detalle:



**HOUSERS GLOBAL PROPERTIES, PFP, S.L.**
**Memoria abreviada**
**correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020**

31 de diciembre de 2020	% participación	Valor inversión	Euros	
			Valor teórico contable	Deterioro
PROYECTO HOUSERS 0002 SL	12,32%	10.550,00	10.991,56	-
PROYECTO HOUSERS 0006 SL	2,74%	3.488,45	(Datos 2019) 3.430,90	-
PROYECTO HOUSERS 0008 SL	1,05%	3.333,00	(Datos 2019) 3.690,73	-
PROYECTO HOUSERS 0009 SL	1,22%	3.370,00	3.425,91	-
PROYECTO HOUSERS 0011 SL	0,77%	3.333,00	3.384,33	-
PROYECTO HOUSERS 0012 SL	2,06%	3.333,00	3.216,14	(59,30)
PROYECTO HOUSERS 0016 SL	2,08%	3.333,00	3.229,38	(103,62)
PROYECTO HOUSERS 0018 SL	0,87%	3.334,00	3.383,50	-
PROYECTO HOUSERS 0021 SL	1,19%	3.750,00	3.619,64	(130,36)
PROYECTO HOUSERS 0023 SL	0,94%	3.333,00	3.448,13	-
PROYECTO HOUSERS 0026 SL	1,18%	3.334,00	4.522,39	-
PROYECTO HOUSERS 0027 SL	0,50%	3.750,00	3.333,44	(416,56)
PROYECTO HOUSERS 0028 SL	0,59%	3.334,00	3.419,55	-
PROYECTO HOUSERS 0029 SL	1,15%	3.334,00	3.437,16	-
PROYECTO HOUSERS 0030 SL	0,87%	3.334,00	3.414,63	-
PROYECTO HOUSERS 0031 SL	1,47%	3.334,00	3.449,25	-
PROYECTO HOUSERS 0034 SL	1,39%	3.334,00	3.399,33	-
PROYECTO HOUSERS 0035 SL	1,19%	3.334,00	3.362,21	-
PROYECTO HOUSERS 0039 SL	0,68%	3.334,00	3.361,62	-
PROYECTO HOUSERS 0040 SL	15,45%	25.176,01	25.336,74	-
PROYECTO HOUSERS 0041 SL	1,73%	3.334,00	3.440,05	-
PROYECTO HOUSERS 0042 SL	0,49%	3.334,00	3.439,00	-
PROYECTO HOUSERS 0043 SL	1,28%	3.334,00	3.405,33	-
PROYECTO HOUSERS 0046 SL	1,05%	3.334,00	3.473,47	-
PROYECTO HOUSERS 0047 SL	1,76%	3.334,00	3.247,62	(86,38)
PROYECTO HOUSERS 0048 SL	1,69%	3.334,00	3.350,41	-
PROYECTO HOUSERS 0049 SL	0,55%	3.334,00	3.395,12	-
PROYECTO HOUSERS 0052 SL	2,18%	3.334,00	3.346,19	-
PROYECTO HOUSERS 0053 SL	1,52%	3.334,00	3.307,24	(26,76)
PROYECTO HOUSERS 0054 SL	1,69%	3.334,00	3.415,17	-
PROYECTO HOUSERS 0056 SL	0,53%	3.334,00	3.445,92	-
PROYECTO HOUSERS 0058 SL	2,18%	3.334,00	4.748,48	-
PROYECTO HOUSERS 0059 SL	0,37%	3.334,00	3.458,34	-
PROYECTO HOUSERS 0060 SL	1,79%	3.334,00	3.328,00	(6,00)
		<b>143.431,46</b>	<b>147.660,94</b>	<b>-880,54</b>

Al 31 de diciembre de 2020 existen correcciones valorativas por deterioro en las participaciones con empresas vinculadas por importe de 325,48 euros (ejercicio 2019: 325,48 euros), no habiéndose reconocido en el epígrafe de "Deterioro y Pérdidas" de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada provisión alguna del deterioro en el ejercicio 2020. De dos de las sociedades (Proyecto Housers 0006 S.L. y Proyecto Housers 0008 S.L.), no han podido actualizarse datos, habiéndose contemplado los valores del ejercicio anterior.

**HOUSERS GLOBAL PROPERTIES, PFP, S.L.**  
**Memoria abreviada**  
**correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020**

31 de diciembre de 2019	% participación	Euros		
		Valor inversión	Valor teórico contable	Deterioro
PROYECTO HOUSERS 0002 S.L.	12,32%	10.550,00	11.092,18	-
PROYECTO HOUSERS 0006 S.L.	2,74%	3.488,45	3.430,90	(57,55)
PROYECTO HOUSERS 0008 S.L.	1,05%	3.333,00	3.690,73	-
PROYECTO HOUSERS 0009 S.L.	1,22%	3.370,00	3.489,84	-
PROYECTO HOUSERS 0011 S.L.	0,77%	3.333,00	3.424,80	-
PROYECTO HOUSERS 0012 S.L.	2,06%	3.333,00	3.273,70	(59,30)
PROYECTO HOUSERS 0016 S.L.	2,08%	3.333,00	3.347,80	-
PROYECTO HOUSERS 0018 S.L.	0,87%	3.334,00	3.408,32	-
PROYECTO HOUSERS 0021 S.L.	1,19%	3.750,00	3.636,26	(113,74)
PROYECTO HOUSERS 0023 S.L.	0,94%	3.333,00	3.439,50	-
PROYECTO HOUSERS 0026 S.L.	1,18%	3.334,00	3.410,03	-
PROYECTO HOUSERS 0027 S.L.	0,50%	3.750,00	3.718,42	(31,58)
PROYECTO HOUSERS 0028 S.L.	0,59%	3.334,00	3.393,70	-
PROYECTO HOUSERS 0029 S.L.	1,15%	3.334,00	3.421,74	-
PROYECTO HOUSERS 0030 S.L.	0,87%	3.334,00	3.370,86	-
PROYECTO HOUSERS 0031 S.L.	1,47%	3.334,00	3.373,05	-
PROYECTO HOUSERS 0034 S.L.	1,39%	3.334,00	3.378,40	-
PROYECTO HOUSERS 0035 S.L.	1,19%	3.334,00	3.348,79	-
PROYECTO HOUSERS 0037 S.L.	0,85%	3.334,00	3.726,78	-
PROYECTO HOUSERS 0039 S.L.	0,68%	3.334,00	3.342,41	-
PROYECTO HOUSERS 0040 S.L.	15,45%	25.176,01	25.301,41	-
PROYECTO HOUSERS 0041 S.L.	1,73%	3.334,00	3.444,84	-
PROYECTO HOUSERS 0042 S.L.	0,49%	3.334,00	3.427,38	-
PROYECTO HOUSERS 0043 S.L.	1,28%	3.334,00	3.364,57	-
PROYECTO HOUSERS 0046 S.L.	1,05%	3.334,00	3.400,70	-
PROYECTO HOUSERS 0047 S.L.	1,76%	3.334,00	3.336,06	-
PROYECTO HOUSERS 0048 S.L.	1,69%	3.334,00	3.288,17	(45,83)
PROYECTO HOUSERS 0049 S.L.	0,55%	3.334,00	3.316,70	(17,30)
PROYECTO HOUSERS 0052 S.L.	2,18%	3.334,00	3.333,81	(0,19)
PROYECTO HOUSERS 0053 S.L.	1,52%	3.334,00	3.342,17	-
PROYECTO HOUSERS 0054 S.L.	1,69%	3.334,00	3.363,03	-
PROYECTO HOUSERS 0055 S.L.	100,00%	3.334,00	0,00	(3.334,00)
PROYECTO HOUSERS 0056 S.L.	0,53%	3.334,00	3.393,82	-
PROYECTO HOUSERS 0058 S.L.	2,18%	3.334,00	4.819,55	-
PROYECTO HOUSERS 0059 S.L.	0,37%	3.334,00	3.392,50	-
PROYECTO HOUSERS 0060 S.L.	1,79%	3.334,00	3.363,38	-
		<b>150.099,46</b>	<b>150.606,30</b>	<b>(3.659,48)</b>

Al 31 de diciembre de 2019 existen correcciones valorativas por deterioro en las participaciones con empresas vinculadas por importe de 3.659,48 euros, habiendo reconocido en el epígrafe de "Deterioro y Pérdidas" de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada una reversión del deterioro en el ejercicio 2019 de 188,83 euros.

La valoración de las sociedades participadas se ha realizado en base al valor teórico contable, en función de los estados financieros de cada una de ellas y la experiencia histórica de la Sociedad en la recuperación de dichas inversiones.

**Descripción de los principales movimientos**

Durante el ejercicio 2020, se ha liquidado la sociedad PROYECTO HOUSERS 0037 SL, de la cual Housers Global Properties, PFP, S.L. poseía el 0,85% del capital social.

Con fecha 4 de diciembre de 2019 se liquidó y disolvió la sociedad PROYECTO HOUSERS 0036 S.L., de la cual Housers Global Properties, PFP, S.L., poseía el 2,03% del capital social.

Con fecha 13 de diciembre de 2019 se liquidó y disolvió la sociedad PROYECTO HOUSERS 0044 S.L., de la cual Housers Global Properties, PFP, S.L., poseía el 0,27% del capital social.

Con fecha 30 de abril de 2019 se liquidó y disolvió la sociedad PROYECTO HOUSERS 0024 S.L., de la cual Housers Global Properties, PFP, S.L., poseía el 0,71% del capital social.

Con fecha 21 de mayo de 2019 se liquidó y disolvió la sociedad PROYECTO HOUSERS 0051 S.L., de la cual Housers Global Properties, PFP, S.L., poseía el 2,11% del capital social.

**HOUSERS GLOBAL PROPERTIES, PFP, S.L.**  
**Memoria abreviada**  
**correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020**

La información relativa al patrimonio neto de las empresas vinculadas al 31 de diciembre de 2020 y 2019 que se desprende de las cuentas anuales de cada sociedad, es la siguiente:

31 de diciembre de 2020	Valor teórico contable	% de participación directa	Capital	Reservas y prima de emisión	Beneficio (pérdidas) del ejercicio	Total Fondos propios	Total Patrimonio neto
PROYECTO HOUSERS 0002 SL	10.991,56	10,00%	105.500,00	5.421,75	-1.006,15	109.915,60	109.915,60
PROYECTO HOUSERS 0006 SL	s.d	2,74%	s.d	s.d	s.d	s.d	s.d
PROYECTO HOUSERS 0008 SL	s.d	1,05%	s.d	s.d	s.d	s.d	s.d
PROYECTO HOUSERS 0009 SL	3.425,91	1,22%	255.168,44	30.850,79	-5.206,81	280.812,42	280.812,42
PROYECTO HOUSERS 0011 SL	3.384,33	0,77%	389.740,50	55.230,66	-5.448,24	439.522,92	439.522,92
PROYECTO HOUSERS 0012 SL	3.216,14	2,06%	145.659,60	11.230,14	-766,51	156.123,23	156.123,23
PROYECTO HOUSERS 0016 SL	3.229,38	2,08%	144.223,20	15.497,50	-4.461,95	155.258,75	155.258,75
PROYECTO HOUSERS 0018 SL	3.383,50	0,87%	345.125,70	44.118,73	-336,18	388.908,25	388.908,25
PROYECTO HOUSERS 0021 SL	3.619,64	1,19%	252.392,00	53.447,79	-1.668,20	304.171,59	304.171,59
PROYECTO HOUSERS 0023 SL	3.448,13	0,94%	319.230,00	46.803,88	788,63	366.822,51	366.822,51
PROYECTO HOUSERS 0026 SL	4.522,39	1,18%	254.880,00	34.865,29	93.508,21	383.253,50	383.253,50
PROYECTO HOUSERS 0027 SL	3.333,44	0,50%	598.720,00	141.814,65	-73.846,11	666.688,54	666.688,54
PROYECTO HOUSERS 0028 SL	3.419,55	0,59%	506.970,00	58.607,83	14.006,55	579.584,38	579.584,38
PROYECTO HOUSERS 0029 SL	3.437,16	1,15%	261.990,00	36.771,15	122,55	298.883,70	298.883,70
PROYECTO HOUSERS 0030 SL	3.414,63	0,87%	346.680,00	38.440,82	7.365,34	392.486,16	392.486,16
PROYECTO HOUSERS 0031 SL	3.449,25	1,47%	203.670,00	25.280,65	5.692,09	234.642,74	234.642,74
PROYECTO HOUSERS 0034 SL	3.399,33	1,39%	216.270,00	20.699,62	7.586,17	244.555,79	244.555,79
PROYECTO HOUSERS 0035 SL	3.362,21	1,19%	252.270,00	26.589,40	3.679,23	282.538,63	282.538,63
PROYECTO HOUSERS 0039 SL	3.361,62	0,68%	443.160,00	44.540,54	6.655,72	494.356,26	494.356,26
PROYECTO HOUSERS 0040 SL	25.336,74	15,45%	146.700,00	15.496,72	1.795,12	163.991,84	163.991,84
PROYECTO HOUSERS 0041 SL	3.440,05	1,73%	173.700,00	23.456,20	1.690,39	198.846,59	198.846,59
PROYECTO HOUSERS 0042 SL	3.454,12	0,49%	606.600,00	85.980,96	9.256,24	701.837,20	701.837,20
PROYECTO HOUSERS 0043 SL	3.405,33	1,28%	234.000,00	27.310,59	4.419,17	265.729,76	265.729,76
PROYECTO HOUSERS 0046 SL	3.473,47	1,05%	287.100,00	34.648,60	9.057,61	330.806,21	330.806,21
PROYECTO HOUSERS 0047 SL	3.247,62	1,76%	170.100,00	18.918,40	-4.494,75	184.523,65	184.523,65
PROYECTO HOUSERS 0048 SL	3.350,41	1,69%	177.300,00	16.991,90	3.957,03	198.248,93	198.248,93
PROYECTO HOUSERS 0049 SL	3.393,41	0,55%	546.300,00	50.568,79	20.426,58	617.295,37	617.295,37
PROYECTO HOUSERS 0052 SL	3.346,19	2,18%	137.880,00	12.780,25	2.834,73	153.494,98	153.494,98
PROYECTO HOUSERS 0053 SL	3.307,24	1,52%	198.000,00	22.241,45	-2.659,68	217.581,77	217.581,77
PROYECTO HOUSERS 0054 SL	3.415,17	1,69%	177.300,00	19.522,48	5.258,73	202.081,21	202.081,21
PROYECTO HOUSERS 0056 SL	3.445,92	0,53%	561.600,00	70.193,02	18.381,44	650.174,46	650.174,46
PROYECTO HOUSERS 0058 SL	4.748,48	2,18%	199.113,30	20.903,56	-2.196,58	217.820,28	217.820,28
PROYECTO HOUSERS 0059 SL	3.458,34	0,37%	819.360,00	89.210,66	26.116,60	934.687,26	934.687,26
PROYECTO HOUSERS 0060 SL	3.328,00	1,79%	167.887,80	20.298,00	-1.814,98	186.370,82	186.370,82

\*s.d. No se han obtenido los datos relativos a los valores de dichas sociedades.

31 de diciembre de 2019	Valor teórico contable	% de participación directa	Capital	Reservas y prima de emisión	Beneficios (pérdidas) del ejercicio	Total fondos propios	Total Patrimonio neto
PROYECTO HOUSERS 0002 S.L.	11.092,18	10,00%	105.500,00	2.851,47	2.570,28	110.921,75	110.921,75
PROYECTO HOUSERS 0006 S.L.	3.430,90	2,74%	109.445,32	17.755,07	(20.216,62)	125.178,77	125.178,77
PROYECTO HOUSERS 0008 S.L.	3.690,73	1,05%	285.895,80	45.147,1	20.714,01	351.756,91	351.756,91
PROYECTO HOUSERS 0009 S.L.	3.489,84	1,22%	255.168,44	35.328,68	(3.267,89)	287.229,23	287.229,23
PROYECTO HOUSERS 0011 S.L.	3.424,80	0,77%	389.740,50	53.768,14	1.463,81	444.972,45	444.972,45
PROYECTO HOUSERS 0012 S.L.	3.273,70	2,06%	145.659,60	14.492,17	(1.187,15)	158.964,62	158.964,62
PROYECTO HOUSERS 0016 S.L.	3.347,80	2,08%	144.223,20	18.415,41	(1.678,87)	160.959,74	160.959,74
PROYECTO HOUSERS 0018 S.L.	3.408,32	0,87%	345.125,70	41.217,53	5.868,07	392.211,30	392.211,30
PROYECTO HOUSERS 0021 S.L.	3.636,26	1,19%	252.392,00	55.846,58	(2.398,79)	305.839,79	305.839,79
PROYECTO HOUSERS 0023 S.L.	3.439,50	0,94%	319.230,00	39.033,25	7.770,63	366.033,88	366.033,88
PROYECTO HOUSERS 0026 S.L.	3.410,03	1,18%	254.880,00	32.900,9	1.964,39	289.745,29	289.745,29
PROYECTO HOUSERS 0027 S.L.	3.718,42	0,50%	598.720,00	145.090,42	(1.712,44)	742.097,98	742.097,98
PROYECTO HOUSERS 0028 S.L.	3.393,70	0,59%	506.970,00	65.871,77	716,96	573.558,73	573.558,73
PROYECTO HOUSERS 0029 S.L.	3.421,74	1,15%	261.990,00	34.728,38	2.042,77	298.761,15	298.761,15
PROYECTO HOUSERS 0030 S.L.	3.370,86	0,87%	346.680,00	40.076,73	2.701,42	389.458,15	389.458,15
PROYECTO HOUSERS 0031 S.L.	3.373,05	1,47%	203.670,00	22.912,49	2.368,16	228.950,65	228.950,65
PROYECTO HOUSERS 0034 S.L.	3.378,40	1,39%	216.270,00	24.721,27	2.508,75	243.500,02	243.500,02
PROYECTO HOUSERS 0035 S.L.	3.348,79	1,19%	252.270,00	28.761,25	512,51	281.543,76	281.543,76
PROYECTO HOUSERS 0037 S.L.	3.726,78	0,85%	353.610,00	45.335,87	40.242,17	439.188,04	439.188,04
PROYECTO HOUSERS 0039 S.L.	3.342,41	0,68%	443.160,00	49.018,43	1.464,09	493.642,52	493.642,52
PROYECTO HOUSERS 0040 S.L.	25.301,41	15,45%	146.700,00	15.895,94	1.216	163.811,94	163.811,94
PROYECTO HOUSERS 0041 S.L.	3.444,84	1,73%	173.700,00	25.178,61	537,68	199.416,29	199.416,29
PROYECTO HOUSERS 0042 S.L.	3.427,38	0,49%	606.600,00	84.488,36	1.788,82	692.877,18	692.877,18
PROYECTO HOUSERS 0043 S.L.	3.364,57	1,28%	234.000,00	27.171,9	1.212,06	262.383,96	262.383,96
PROYECTO HOUSERS 0046 S.L.	3.400,70	1,05%	287.100,00	36.757,06	1.524,87	325.381,93	325.381,93
PROYECTO HOUSERS 0047 S.L.	3.336,06	1,76%	170.100,00	17.206,08	1.810,55	189.116,63	189.116,63
PROYECTO HOUSERS 0048 S.L.	3.288,17	1,69%	177.300,00	18.140,68	(1.148,78)	194.291,90	194.291,90
PROYECTO HOUSERS 0049 S.L.	3.316,70	0,55%	546.300,00	61.295,67	(3.745,63)	603.850,04	603.850,04
PROYECTO HOUSERS 0052 S.L.	3.333,81	2,18%	137.880,00	14.486,56	824,63	153.191,19	153.191,19
PROYECTO HOUSERS 0053 S.L.	3.342,17	1,52%	198.000,00	23.069,41	(530,15)	220.539,26	220.539,26
PROYECTO HOUSERS 0054 S.L.	3.363,03	1,69%	177.300,00	19.194,45	2.220,75	198.715,20	198.715,20
PROYECTO HOUSERS 0056 S.L.	3.393,82	0,53%	561.600,00	67.552,83	6.043,21	635.196,04	635.196,04
PROYECTO HOUSERS 0058 S.L.	4.819,55	2,18%	199.113,30	21.133,25	1.215,9	221.462,45	221.462,45
PROYECTO HOUSERS 0059 S.L.	3.392,50	0,37%	819.360,00	100.388,59	6.625,96	926.374,55	926.374,55
PROYECTO HOUSERS 0060 S.L.	3.363,38	1,79%	167.887,80	19.013,13	1.284,87	188.185,80	188.185,80

## **HOUSERS GLOBAL PROPERTIES, PFP, S.L.**

### **Memoria abreviada**

#### **correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020**

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

Con fecha 26 de diciembre de 2019, la sociedad HOUSERS RE EUROPE, S.L. (socio único de la Sociedad), vendió y transmitió la totalidad del capital social de las sociedades HOUSERS RE ITALY, S.R.L. y HOUSERS RE PORTUGAL, UNIP. LDA., a la mercantil FIRSTMOM PROPERTIES, S.L.

Como parte de los acuerdos alcanzados con Firsthome Properties, S.L.:

- Firsthome Properties, S.L. asumió frente a Housers Properties Global PFP, S.L. una deuda total de 822.962,63 euros que deberá de ser reintegrada en un plazo de sesenta meses, mediante 20 pagos trimestrales estableciéndose un periodo de carencia de seis meses.
- Firsthome Properties, S.L. asumió la infraestructura y recursos que el Grupo había instalado en estos países para el desarrollo de los negocios.

Así el 30 de noviembre de 2019 se firmó un contrato de prestación de servicios a 3 años entre Housers PFP y Housers RE Italy y Housers Restate Portugal por el que se acuerda la prestación de servicios de captación de promotores que venían prestando dichas sociedades (externalización de servicios) y como contraprestación se acordó que recibieran de Housers PFP una remuneración anual de 130.000€ y 60.000€ anuales respectivamente.

El 1 de noviembre de 2020, debido a los efectos de la pandemia mundial en la tesorería de las estas sociedades, se firmaron unas adendas al contrato de prestación de servicios original firmado entre Housers PFP y Housers RE Italy y Housers Restate Portugal de forma que desde ese momento el pago de los servicios prestados pendientes a esa fecha así como los que se devenguen a partir de entonces se compensarán con el saldo deudor que la garante, Firsthome Properties, S.L. mantiene con Housers PFP por la compra de las participaciones realizada en 2019.

De esta forma, los administradores consideran que las comisiones futuras a pagar aseguran la recuperabilidad de los créditos concedidos a Firsthom Properties S.L.

El importe de los créditos asumidos, registrados bajo el epígrafe de “Créditos a terceros” a largo plazo ascienden a 575.034,33 euros (ejercicio 2019: 740.299,25 euros) y en “Deudores varios” a corto plazo a 82.663,38 euros (ejercicio 2019: 82.663,38 euros). En deudores varios se recogen también 793,71 euros de anticipos de remuneraciones de personal (ejercicio 2019: 0 euros).

Por otro lado, existen inversiones en proyectos tipo préstamo que Housers Global Properties, PFP, S.L., tiene a 31 de diciembre de 2020 por importe de 17.726,68 euros, (16.506,00 euros a 31 de diciembre de 2019).

La cuenta “Otros activos financieros” recoge a 31 de diciembre de 2020 y 2019 una imposición en entidad de crédito a largo plazo por importe 144.000,00 euros, con vencimiento 1 de enero de 2.022 que garantiza el aval de 180.000€ constituido a favor del Ministerio de Industria, Energía y Turismo en garantía para la concesión de ayuda del préstamo Enprendetur de noviembre 2016. Además, comprende al 31 de diciembre de 2020 fianzas constituidas a largo plazo por importe de 9.600,00 euros (10.800,00 euros a 31 de diciembre de 2019) correspondientes principalmente al servicio de coworking prestado a la sociedad en la calle Eucalipto 33 de Madrid.

**HOUSERS GLOBAL PROPERTIES, PFP, S.L.**  
**Memoria abreviada**  
**correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020**

**8.3- Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar**

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

<b>(Euros)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	26.973,00	131.867,00
Cientes, empresas del grupo y asociadas (Nota 16)	848,76	848,76
Deudores Varios	83.457,09	82.663,38
Activos por impuesto corriente (Nota 14)	3.214,97	3.214,97
Otros créditos con Administraciones Públicas (Nota 14)	11.592,91	3.229,18
Deterioro de valor de créditos por operaciones comerciales (Nota 15.6)	-	-
	<b>126.086,73</b>	<b>221.823,29</b>

La cuenta “Clientes por ventas y prestaciones de servicios” al 31 de diciembre de 2019 recoge facturas emitidas por varios promotores de proyectos que han sido cobradas en el primer trimestre de 2020.

Durante el ejercicio 2018 la Sociedad registró un deterioro de sus cuentas a cobrar por operaciones comerciales de 17.108,11 euros y que finalmente ha considerado incobrables habiendo dado de baja el deterioro contra pérdida definitiva en el ejercicio 2019 (Ver Nota 15.6). En el ejercicio 2020 no ha habido ni dotación ni reversión de deterioro de clientes.

La cuenta “Clientes, empresas del grupo y asociadas” recoge a 31 de diciembre de 2020, un saldo de 848,76 euros de la sociedad PROYECTO HOUSERS 0002, S.L, por la comisión devengada pendiente de cobro (848,76 euros al 31 de diciembre de 2019).

**8.4- Inversiones financieras a corto plazo**

La cuenta Inversiones financieras a corto plazo durante el ejercicio 2020 recogía un crédito a cobrar con partes vinculadas por importe de 32.793,98 euros que ha sido llevado a pérdidas del ejercicio por la incobrabilidad del mismo.

**9. EXISTENCIAS**

No hay existencias al 31 de diciembre de 2020. Al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad tenía registrado en “Anticipo a proveedores” un saldo de 32.363,91 euros principalmente en concepto de servicios profesionales prestados a la Sociedad.

**HOUSERS GLOBAL PROPERTIES, PFP, S.L.**  
**Memoria abreviada**  
**correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020**

## **10. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES**

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

<b>(Euros)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Caja	431,13	431,13
Cuentas corrientes a la vista	52.297,26	10.974,45
	<b>52.728,39</b>	<b>11.405,58</b>

Las cuentas corrientes no devengan tipo de interés.

## **11. PATRIMONIO NETO - FONDOS PROPIOS**

### **11.1 Capital escriturado y prima de emisión**

A 31 de diciembre de 2020 y de 2019, 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.

### **11.2 Reservas y resultados de ejercicios anteriores y acciones propias**

El detalle de las distintas partidas que componen las reservas son los siguientes:

<b>(Euros)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Reserva legal	-4.284,55	-4.823,05
Reservas por acciones propias aceptadas en garantía	150,00	150,00
	<b>-4.134,55</b>	<b>-4.673,05</b>

#### 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.

### **11.3 Otras aportaciones de socios**

A lo largo del ejercicio 2017 y 2018 el Socio Único realizó aportaciones dinerarias para compensar pérdidas por importe de 1.467.014,33 euros y 1.502.352,20 euros, respectivamente, abonado mediante transferencia bancaria a la Sociedad.

Durante los ejercicios 2019 y 2020, el Socio Único realizó aportaciones por importe de 43.300,00 euros y 215.000 euros respectivamente para compensar pérdidas, abonadas también mediante transferencia bancaria a la Sociedad.

**HOUSERS GLOBAL PROPERTIES, PFP, S.L.**  
**Memoria abreviada**  
**correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020**

**11.4 Composición del Patrimonio Neto a 31 de diciembre de 2020**

La composición del Patrimonio neto es el siguiente:

<b>A 31 de diciembre</b>	<b>2019</b>	<b>Adiciones</b>	<b>Retiros</b>	<b>Trasposos</b>	<b>2020</b>
Capital Social	4.284,55				4.284,55
Prima de emisión	2.892.801,24				2.892.801,24
Reservas	-4.673,05				-4.673,05
Acciones y participaciones en patrimonio	-150				-150
Resultados de ejercicios anteriores	-5.572.703,40	-10.410,49		-10.331,68	-5.593.445,57
Otras aportaciones de socios	3.012.666,53	215.000,00			3.227.666,53
Resultado del ejercicio	-10.331,68	-1.510.886,97		10.331,68	-1.510.886,97
<b>Total Patrimonio Neto</b>	<b>321.894,19</b>				<b>-984.403,27</b>

**12. PASIVOS FINANCIEROS**

La composición de los pasivos financieros al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es la siguiente:

	Deudas con entidades de crédito		Obligaciones y otros valores negociables		Derivados y otros		Total	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
<u>Pasivos financieros a largo plazo</u>								
Acreedores por arrendamiento financiero	-	1.773,77	-	-	-	-	-	1.773,77
Préstamos y créditos	62.507,98	-	-	-	-	333.333,33	62.507,98	333.333,33
	62.507,98	1.773,77	-	-	-	333.333,33	62.507,98	335.107,10
<u>Pasivos financieros a corto plazo</u>								
Deudas a corto plazo	8.236,98	167.045,43	-	-	1.641.119,44	168.536,67	1.649.356,42	335.582,10
Acreedores por arrendamiento financiero	744,70	312,86	-	-	-	-	744,7	312,86
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	-	-	-	407.962,40	413.630,61	407.962,40	413.630,61
	8.981,68	167.358,29	-	-	2.049.081,84	582.167,28	2.058.063,52	749.525,57
	<b>71.489,66</b>	<b>169.132,06</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.049.081,84</b>	<b>915.500,61</b>	<b>2.120.571,50</b>	<b>1.084.632,67</b>

Acreeedores por arrendamiento financiero

A 31 de diciembre de 2020, la Sociedad tiene registrado 744,70 euros por el arrendamiento financiero de dos motocicletas (2.086,63 euros a 31 de diciembre de 2019).

**HOUSERS GLOBAL PROPERTIES, PFP, S.L.**  
**Memoria abreviada**  
**correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020**

Préstamos y créditos a largo 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 ha traspasado al corto plazo todo el importe por tener fecha de vencimiento el 15 de diciembre de 2021.

Deudas con entidades de crédito 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 cuotas constantes de 1.555,90 euros de principal e intereses. El importe registrado a largo plazo por este concepto a 31 de diciembre de 2020 es de 62.507,98 euros.

Deudas a corto plazo

La cuenta “Deudas con entidades de crédito” recogía mayoritariamente a 31 de diciembre de 2019 un contrato multilínea de financiación para empresas con Bankinter, S.A., por un importe máximo global de 200.000,00 euros, estando dispuesto al cierre del ejercicio 2019 la cantidad de 160.000,00 euros. El tipo de intereses del contrato multilínea de financiación era del 5,00% con vencimientos indefinido y con liquidaciones trimestrales. Con fecha 17 de julio de 2020 la deuda por dicha póliza que ascendía a 71.000 euros se transformó en el préstamo ICO mencionado anteriormente, quedando registrado a corto plazo un importe de 8.492,02 euros por este concepto.

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%. Para la concesión de este préstamo se constituye un aval de 180.000€ 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€. Se trata de un préstamo a cinco años con dos años de carencia, cuyo calendario de amortización comenzó el 1 de enero de 2017.

Durante el ejercicio 2019 finalizó el periodo de carencia de dicho préstamo y la Sociedad no abonó la primera cuota por importe de 166.666,67 euros al haberse acogido a un aplazamiento de pago concedido por el Ministerio de Economía y Hacienda el 22 de junio de 2020. Por ello la Sociedad registró el importe de dicha cuota junto con los posibles intereses de demora y de recargo administrativo que pudieran haberse generado desde la fecha de finalización del periodo voluntario (10 de enero de 2020) hasta finales de junio de 2020. Durante el ejercicio 2020 se ha traspasado al corto plazo todo el importe por tener fecha de vencimiento el 15 de diciembre de 2021, quedando 113.437,79 euros del aplazamiento concedido de la primera cuota, mas los 333.333,33 euros del resto de cuotas, no obstante, la sociedad tiene conocimiento mediante un comunicado no formal por parte del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio que, con fecha 15 de marzo de 2021 y en contestación a nuestra consulta, según la Disposición Adicional 2ª del Real Decreto-ley 5/2021, se suspende por un año más los pagos de cuotas ordinarias de préstamos Emprendetur pendientes de vencimiento en abril 2020.

En enero de 2020 la Sociedad ha recibido un préstamo de inversores particulares por importe de 300.000 euros para financiar el desarrollo de aplicación web. El Promotor del proyecto es la propia Plataforma de Financiación Participativa al amparo de lo establecido en el artículo 63.2 de la Ley 5/2015 de 27 de abril de Fomento de la Financiación Empresarial. El préstamo devenga un interés del 9% anual y se amortizaba



## **HOUSERS GLOBAL PROPERTIES, PFP, S.L.**

### **Memoria abreviada**

#### **correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020**

en enero de 2021, con una posible prórroga de seis meses hasta julio de 2021 a un tipo de interés extendido de 9,75% anual que se ha hecho efectiva.

A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales se está preparando la consulta para ver si los inversores/prestamistas aceptan su reestructuración ampliando su vencimiento un año.

En abril de 2020 la sociedad ha recibido un préstamo participativo de inversores particulares por importe de 350.000 euros para financiar el desarrollo de un departamento especializado en captar, seleccionar y evaluar viabilidad y análisis de riesgos de proyectos empresariales de toda índole. Este préstamo participativo ha sido concedido al amparo del artículo 20 del Real Decreto-Ley 7/1996, de 7 de junio, sobre medidas urgentes de carácter fiscal y de fomento y liberalización de la actividad económica y se estructuran como un producto de financiación, cuyo retorno depende de la capacidad de la sociedad de hacer frente al pago del interés devengado y de amortizar el principal del préstamo, situándose a efectos de prelación de créditos por detrás de los acreedores comunes (Nota 2.3). El préstamo se amortizaba íntegramente a su vencimiento, el 08 de abril de 2021, con una posible prórroga de 6 meses adicionales que se ha hecho efectiva. El préstamo devenga un tipo de interés fijo del 9% y un tipo de interés variable del 1% siempre que la Sociedad tenga un beneficio neto a 31 de diciembre de cada ejercicio social al que corresponda la liquidación de intereses variables igual o superior a 1.000.000 euros.

En julio de 2020 la sociedad ha recibido un préstamo participativo de inversores particulares por importe de 275.000 euros para financiar el desarrollo de los nuevos productos con garantía hipotecaria en España y su lanzamiento para los mercados italiano y portugués. Este préstamo participativo ha sido concedido al amparo del artículo 20 del Real Decreto-Ley 7/1996, de 7 de junio, sobre medidas urgentes de carácter fiscal y de fomento y liberalización de la actividad económica y se estructuran como un producto de financiación, cuyo retorno depende de la capacidad de la sociedad de hacer frente al pago del interés devengado y de amortizar el principal del préstamo, situándose a efectos de prelación de créditos por detrás de los acreedores comunes (Nota 2.3).

El préstamo se amortizará íntegramente a su vencimiento, el 27 de julio de 2021, con una posible prórroga de 6 meses adicionales, que previsiblemente se hará efectiva. El préstamo devenga un tipo de interés fijo del 9% y un tipo de interés variable del 1% siempre que la Sociedad tenga un beneficio neto a 31 de diciembre de cada ejercicio social al que corresponda la liquidación de intereses variables igual o superior a 1.000.000 euros.

En noviembre de 2020 la sociedad ha recibido un préstamo participativo de inversores particulares por importe de 150.000 euros para financiar el estudio, definición y desarrollo tecnológico de un proyecto que permita a los inversores de la plataforma "Housers" beneficiarse de las ventajas de la tecnología Blockchain mediante el uso de smart Contracts en los procesos de inversión en la plataforma, la realización de inversiones mediante el uso de criptomonedas y el estudio de la viabilidad de invertir en activos tokenizados. Este préstamo participativo ha sido concedido al amparo del artículo 20 del Real Decreto-Ley 7/1996, de 7 de junio, sobre medidas urgentes de carácter fiscal y de fomento y liberalización de la actividad económica y se estructuran como un producto de financiación, cuyo retorno depende de la capacidad de la sociedad de hacer frente al pago del interés devengado y de amortizar el principal del préstamo, situándose a efectos de prelación de créditos por detrás de los acreedores comunes (Nota 2.3). El préstamo se amortizará íntegramente a su vencimiento, el 04 de noviembre de 2021, con una posible prórroga de 6 meses adicionales. El préstamo devenga un tipo de interés fijo del 9% y un tipo de interés variable del 1% siempre que la Sociedad tenga un beneficio neto a 31 de diciembre de cada ejercicio social al que corresponda la liquidación de intereses variables igual o superior a 1.000.000 euros.

**HOUSERS GLOBAL PROPERTIES, PFP, S.L.**  
**Memoria abreviada**  
**correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020**

A 31 de diciembre de 2020 también está registrado a corto plazo la deuda por promociones pendientes de pago a los inversores por importe de 107.461,71 euros.

*Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar*

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

<b>(Euros)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Proveedores	17.184,82	36.787,60
Acreedores varios	390.020,00	339.061,90
Personal	757,58	37.781,11
	<b>407.962,40</b>	<b>413.630,61</b>

La cuenta “*Proveedores*” recoge los importes pendientes de pago por facturas pendientes de recibir a 31 de diciembre de 2020 y 2019.

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 2020 y 2019.

### **13. PROVISIONES A CORTO PLAZO**

A 31 de diciembre de 2020 el epígrafe “Provisiones a Corto plazo” recoge, principalmente, una provisión por importe de 130.000,00 euros relativa a un acuerdo de incoación presentado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores en octubre de 2019 por la cual se le solicita a la Sociedad el pago de una sanción pecuniaria. Dicho requerimiento ha sido recurrido por la Sociedad, habiendo presentado en diciembre de 2019 las alegaciones pertinentes, quedando pendiente de resolución dicho procedimiento a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales. Además, también se recoge la provisión por indemnización de 25.000 euros a un extrabajador cuyo despido se produjo en 2020 y con el que se llegó a un acuerdo en 2021.

Adicionalmente al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad tenía provisionado 6.955,04 euros correspondientes a la estimación de intereses de demora y de recargo administrativo por no haber liquidado la primera cuota del préstamo del Ministerio de Energía, Turismo y Agenda Digital. No se han reconocido más intereses durante el ejercicio 2020 al habersele concedido un aplazamiento del vencimiento por parte del Ministerio de Economía y Hacienda (Nota 12).

**HOUSERS GLOBAL PROPERTIES, PFP, S.L.**  
**Memoria abreviada**  
**correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020**

**14. SITUACIÓN FISCAL**

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

(Euros)	2020	2019
Otros créditos con las Administraciones Públicas		
IVA	7.548,13	0,00
HP retenciones y pagos a cuenta	3.214,97	3.214,97
Otros	4.044,78	3.229,18
	<b>14.807,88</b>	<b>6.444,15</b>
Otras deudas con las Administraciones Públicas	3.441,73	
IVA	0	63.115,25
IRPF	46.907,35	62.479,63
Seguridad Social	18.749,56	25.188,49
	<b>69.098,64</b>	<b>150.783,37</b>

Durante el ejercicio 2020, la Administración de la Tesorería General de la Seguridad Social, ha concedido el aplazamiento para el pago de su deuda contraída con la Seguridad Social durante el período comprendido entre marzo de 2020 y abril de 2020, por un importe total de deuda de 40.999,21 euros. La amortización del débito se realiza en el plazo de 8 cuotas, con vencimientos mensuales, que se iniciaron en el mes de agosto de 2020, quedando una deuda pendiente al final del ejercicio por importe de 15.390,66 euros.

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.

**14.1 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:

Ejercicio 2020 (Euros)	Cuenta de pérdidas y ganancias		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	-	-	(1.510.886,97)
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-
<b>Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(1.510.886,97)</b>
Diferencias permanentes	-	-	-
Diferencias temporarias	-	-	-
Con origen en el ejercicio			
Con origen en ejercicios anteriores			
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	-	-	-
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**HOUSERS GLOBAL PROPERTIES, PFP, S.L.**  
**Memoria abreviada**  
**correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020**

Ejercicio 2019 (Euros)	Cuenta de pérdidas y ganancias		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	-	-	(10.331,86)
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-
<b>Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(10.331,86)</b>
Diferencias permanentes	3.044,71	(3.233,54)	188,83
Diferencias temporarias	149.696,04	(17.108,11)	132.587,93
Con origen en el ejercicio	149.696,04	(1.591,00)	148.105,04
Con origen en ejercicios anteriores	-	(15.517,11)	(15.517,11)
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	-	(115.112,38)	(115.112,38)
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

El cálculo del gasto (ingreso) por Impuesto sobre Sociedades y del impuesto a pagar (devolver) son los siguientes:

	Miles de euros			
	2020		2019	
	Impuesto Devengado	Impuesto a devolver	Impuesto devengado	Impuesto a devolver
Cuota				
Sobre resultado contable ajustado	-	-	(3.229,18)	-
Sobre base imponible	-	-	-	-
<b>Gasto (ingreso) / Cuota</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(3.229,18)</b>	<b>-</b>
Otros ajustes	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(3.229,18)</b>	<b>-</b>
Retenciones y pagos a cuenta	-	(3.594,78)	-	(3.214,97)
<b>Gasto (ingreso) / Impuesto a pagar (devolver)</b>	<b>-</b>	<b>(3.594,78)</b>	<b>(3.229,18)</b>	<b>(3.214,97)</b>

El tipo impositivo vigente al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es del 25%

Al 31 de diciembre de 2020, 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 ejercicio 2019	Pendiente de aplicación en periodo futuros
2015	169.680,29	-169.680,29	0,00
2016	2.053.742,84	-4.295,84	2.049.447,00
2017	2.768.442,88		2.768.442,88
2018	373.109,48		373.109,48
2019	-		-
	<b>5.364.975,49</b>	<b>-173.976,13</b>	<b>5.190.999,36</b>

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.

**HOUSERS GLOBAL PROPERTIES, PFP, S.L.**  
**Memoria abreviada**  
**correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020**

## **15. INGRESOS Y GASTOS**

### **15.1 Importe neto de la cifra de negocios**

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

<b>(Euros)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Ingresos por ventas	1.039.443,05	3.423.131,77
	<b>1.039.443,05</b>	<b>3.423.131,77</b>

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.

Adicionalmente, esta partida incluye a 31 de diciembre de 2020 y 2019 ingresos por servicios por importe de 0,00 euros y 1.072.933,43 euros respectivamente, de las sociedades HOUSERS RE ITALY, S.R.L. y HOUSERS RE PORTUGAL, UNIP. LDA.

### **15.2 Trabajos realizados por la empresa para su activo**

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

<b>(Euros)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Trabajos realizados para el inmovilizado intangible	53.941,90	163.546,89
	<b>53.941,90</b>	<b>163.546,89</b>

Estas labores corresponden a la activación de los trabajos realizados por el equipo de Información y Tecnología durante el ejercicio 2020 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.

### **15.3 Aprovisionamientos**

El detalle de los trabajos realizados por otras empresas es el siguiente:

<b>(Euros)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Trabajos realizados por otras empresas (Nota 16)	-	981.428,55
	-	<b>981.428,55</b>

### **15.4 Otros ingresos de explotación**

Al 31 de diciembre de 2020, el detalle de otros ingresos de explotación recoge fundamentalmente comisiones cobradas a los inversores y/o promotores por importe de 29.927,08 euros en concepto de promociones puntuales.

Al 31 de diciembre de 2019, el detalle de otros ingresos de explotación recoge 1.500,00 euros derivados de una factura en concepto de publicidad plataforma web de la Sociedad.

**HOUSERS GLOBAL PROPERTIES, PFP, S.L.**  
**Memoria abreviada**  
**correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020**

**15.5 Gastos de personal**

El detalle de los gastos de personal es el siguiente:

<b>(Euros)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Sueldos, salarios y asimilados		
Sueldos y salarios	727.460,96	1.107.013,56
Indemnizaciones	42.641,57	26.354,02
	<b>770.102,53</b>	<b>1.133.367,58</b>
Cargas sociales		
Seguridad social	183.095,94	289.671,84
Otros gastos sociales	4.959,83	8.924,51
	<b>188.055,77</b>	<b>298.596,35</b>
	<b>958.158,30</b>	<b>1.431.963,93</b>

**15.6 Otros gastos de explotación**

El detalle de los servicios exteriores es el siguiente:

<b>(Euros)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Arrendamientos	65.778,33	167.930,23
Reparaciones y conservación	16.871,26	30.563,89
Servicios profesionales independientes	750.143,29	510.942,55
Primas de seguros	13.461,27	20.064,34
Servicios bancarios	77.680,16	143.374,00
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	431.460,14	463.169,34
Suministros	-	458,68
Otros servicios	52.697,50	81.615,84
Otros tributos	366,65	625,42
Dotación a la provisión por operaciones comerciales (Nota 8)	-	1.591,00
Pérdidas de créditos comerciales incobrables	32.793,98	-
Reversión del deterioro de créditos comerciales (Nota 8)	-	-17.108,11
	<b>1.441.252,58</b>	<b>1.403.227,18</b>

**HOUSERS GLOBAL PROPERTIES, PFP, S.L.**  
**Memoria abreviada**  
**correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020**

**15.7 Otros resultados**

El detalle de otros resultados es el siguiente:

<b>(Euros)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Gastos excepcionales	(1.313,28)	(149.108,11)
Ingresos excepcionales	-	500.000,00
Otros resultados	-	-
	<b>(1.313,28)</b>	<b>350.891,89</b>

El detalle de Gastos excepcionales se corresponde con el pago judicial de unos intereses en el ejercicio 2020 y en el ejercicio 2019 a la pérdida por considerar irrecuperables los créditos comerciales deteriorados en ejercicios anteriores, así como el importe correspondiente a la posible sanción de la Comisión nacional del Mercado de Valores por importe de 130.000,00 euros (ver nota 13).

El detalle de Ingresos excepcionales en el ejercicio 2019 se corresponde al acuerdo alcanzado con una sociedad el 23 de abril de 2019 por el cual la Sociedad ha recibido la cantidad de 500.000,00 euros por un acuerdo extrajudicial. No hay ingresos excepcionales en el ejercicio 2020.

**15.8 Ingresos financieros**

El detalle de ingresos financieros es el siguiente:

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
De participaciones en instrumentos de patrimonio		
En empresas del grupo y asociadas	2.182,08	2.630,36
De valores negociables y otros instrumentos financieros		
De empresas del grupo y asociadas	-	-
De terceros	26,96	412,51
	<b>2.209,04</b>	<b>3.042,87</b>

**15.9 Gastos financieros**

El detalle de gastos financieros es el siguiente:

<b>(Euros)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Intereses por deudas a terceros	71.317,58	14.312,45
	<b>71.317,58</b>	<b>14.312,45</b>

**HOUSERS GLOBAL PROPERTIES, PFP, S.L.**  
**Memoria abreviada**  
**correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020**

**16. 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 2020 y 2019:

Entidad	Relación	
	2020	2019
Housers RE Europe, S.L. PROYECTO HOUSERS 001-060 S.L. Alta Dirección y Consejeros	Socio único de la Sociedad Empresas del grupo Administradores	Socio único de la Sociedad Empresas del grupo Administradores

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

	2020		2019	
	Grupo	Alta dirección y Consejeros	Grupo	Alta dirección y Consejeros
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo (Nota 7)	-	-	146.439,97	-
Clientes (Nota 8)	848,76	-	848,76	-
Créditos a largo plazo a empresas del grupo (Nota 7)	186.644,63	-	137.459,55	-
Inversiones financieras a corto plazo (Nota 8)	32.793,98	-	12.430,07	-

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

	2020		2019	
	Grupo	Alta dirección y Consejeros	Grupo	Alta dirección y Consejeros
Remuneraciones	-	-	-	-
Prestación de servicios (Nota 15.1)	-	-	-	-
Trabajos realizados por otras empresas (Nota 15.2)	-	-	-	-
Ingresos financieros (Nota 15.7)	2.182,08	-	2.630,36	-
Otros gastos de explotación (Nota 15.6)	-	92.458,69	-	126.150,50

Las transacciones realizadas en concepto de Otros gastos de explotación recogen la remuneración del Director General de la Compañía, único puesto de Alta Dirección remunerado.



**HOUSERS GLOBAL PROPERTIES, PFP, S.L.**  
**Memoria abreviada**  
**correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020**

## **17. ADMINISTRADORES Y ALTA DIRECCIÓN**

Durante los ejercicios 2020 y 2019 se han satisfecho remuneraciones a la alta dirección por importe de 92.458,69 euros y 126.150,50 euros, respectivamente. Los administradores 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.

## **18. 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.

### **18.1 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:

<b>(Euros)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	186.644,63	283.899,52
Inversiones financieras a largo plazo	889.466,98	911.605,25
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	126.086,73	221.823,29
Inversiones financieras a corto plazo	0,00	12.430,07
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	52.728,39	11.405,58
	<b>1.254.926,73</b>	<b>1.441.163,71</b>

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

<b>(Euros)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Menos de 30 días	41.780,88	41.331,69
Más de 120 días	84.305,85	180.491,60
<b>Total</b>	<b>126.086,73</b>	<b>221.823,29</b>

**HOUSERS GLOBAL PROPERTIES, PFP, S.L.**  
**Memoria abreviada**  
**correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020**

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:

(Euros)	2020		2019	
	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	5	126.086,73	8	221.823,29
<b>Total</b>	<b>5</b>	<b>126.086,73</b>	<b>8</b>	<b>221.823,29</b>

### 18.2 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.

### 18.3 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.

**HOUSERS GLOBAL PROPERTIES, PFP, S.L.**  
**Memoria abreviada**  
**correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020**

**19. OTRA INFORMACIÓN**

**19.1 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		
<b>Ejercicio 2020</b>					
Altos directivos	1	0	1	1	-
Ingenieros y técnicos	7	2	9	6	-
Directores	5	1	6	6	-
Administrativos	2	1	3	3	-
Personal de producción	4	1	5	4	-
	<b>19</b>	<b>5</b>	<b>24</b>	<b>20</b>	<b>-</b>

	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		
<b>Ejercicio 2019</b>					
Altos directivos	1	-	1	1	-
Ingenieros y técnicos	8	4	12	12	-
Directores	6	1	7	7	-
Administrativos	3	4	7	7	-
Personal de producción	5	4	9	9	-
	<b>23</b>	<b>13</b>	<b>36</b>	<b>36</b>	<b>-</b>

**19.2 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 2020, han sido de 8.000 euros (26.000 euros al 31 de diciembre de 2019).

Adicionalmente, los honorarios por otros servicios distintos a la auditoría han ascendido en el ejercicio 2020 a 3.500 euros (5.700 euros al 31 de diciembre de 2019).

**19.3 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.

**HOUSERS GLOBAL PROPERTIES, PFP, S.L.**  
**Memoria abreviada**  
**correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020**

**19.4 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:

	2020	2019
<b>(Días)</b>		
Periodo medio de pago a proveedores	64	49,45
Ratio de operaciones pagadas	56,72%	87,07%
Ratio de operaciones pendientes de pago	43,27%	12,93%
<b>(Euros)</b>		
Total pagos realizados	973.220,34	2.107.618,00
Total pagos pendientes	355.112,54	313.069,49

**19.5 Provisiones y contingencias**

La Sociedad ha recibido una demanda de un ex-trabajador en materia de despido nulo o subsidiariamente improcedente más reclamación de cantidad cuya vista judicial está señalada para el 8 de septiembre de 2021 cuyo desenlace podría suponer el pago de 112.498,55 euros en el peor de los casos. No obstante, se ha negociado con el extrabajador una indemnización de 24.260,28€, que se pagarán al mismo en 6 mensualidades. Los administradores han considerado necesario registrar provisión en el ejercicio 2020 por 25.000€ por este concepto.

La sociedad recibió una querellas por un inversor por la publicación de dos proyectos , San Andrés (Huelva) y Albufera II (Tarragona), en los que el inversor había participado. Con fecha 13 de febrero de 2020 el Juzgado de Instrucción nº12 de Madrid (Procedimiento 2481/2019) la desestimó por no ver delito penal. El inversor afectado decidió recurrir a la Audiencia Provincial de Madrid. Con fecha 8 de julio de 2020 la Audiencia Provincial de Madrid, con informe en el mismo sentido del Ministerio Fiscal, dicto auto con la desestimación del recurso de apelación siendo la desestimación de la causa ya firma y no recurrible.

**20. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE**

Desde la fecha de cierre hasta la fecha de formulación, otros inversores en número inmaterial si tenemos en cuenta el número total de usuarios registrados en la plataforma, han interpuesto contra la sociedad tres procedimientos judiciales.

El primero, una querella interpuesta por varios inversores de la plataforma contra Housers PFP, dos de sus administradores, la apoderada de la sociedad promotora Bynok y uno de sus directivos. (Diligencias Previas 331/2021 seguidas ante el Juzgado de Instrucción nº 44 de Madrid) por la financiación de 5 proyectos en plataforma a este promotor. Dicha querella fue admitida a trámite. Tras la testifical aportada por Bynok se va a solicitar el sobreseimiento del procedimiento por parte de Housers PFP al ser evidente y notoria que no hay estafa por parte de la plataforma.

El segundo, una procedimiento ordinario interpuesto por un inversor (participe del anterior procedimiento también) por el proyecto la Boladilla Village (Estepona) contra Housers PFP y la sociedad promotora Bynok (Procedimiento Ordinario 697/2020 seguido ante el Juzgado de Primera Instancia nº 72 de Madrid) en el que se ha respondido a la demanda presentada a finales de mayo de 2021.

El tercero, un procedimiento emprendido por la fiscalía de Ibiza (Diligencias Previas 0119/2020) en el que interpone una querella contra Housers PFP a resultas de una denuncia presentada por varios inversores por el Proyecto Talamanca, Talamanca II, Talamanca III y Talamanca IV. Dicha querella se ha admitido a

**HOUSERS GLOBAL PROPERTIES, PFP, S.L.**  
**Memoria abreviada**  
**correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020**

trámite.

Ni los administradores ni el despacho legal a cargo de la defensa de estos litigios creen que ninguna de estas demandas tiene posibilidades de prosperar ya que Housers Global Properties PFP, S.L. ha actuado conforme a la regulación y legislación vigente y son los promotores los que deben responder de los préstamos realizamos por los inversores, no la plataforma.

En el caso del procedimiento por los proyectos Talamanca, se da el caso de que la fiscalía ha confundido un proyecto de tipo fijo (claramente indicado en la plataforma y en la documentación) con uno de tipo equity, sin que dicho procedimiento tenga ningún fundamento.

Desde el cierre del ejercicio hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, no se ha producido ningún otro hecho significativo digno de mención.

## REFORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

Los Administradores han reformulado las cuentas anuales abreviadas adjuntas del ejercicio 2020 el día 29 de julio de 2021. Todas las hojas de dichas cuentas anuales abreviadas han sido firmadas digitalmente por los Administradores de la Sociedad:



---

D. Álvaro Luna Corral  
Presidente del Consejo de Administración



---

IASESORIA FLC, S.L.  
Representada por Domingo Javier  
González López  
Vocal



---

Bomani Inversiones, S.L.  
Representada por D. Miguel Megías Comin  
Vocal

Madrid, a 29 de julio de 2021