



SANTA ANA  
BME - GROWTH  
Palacio de la Bolsa  
Plaza de la Lealtad, 1  
28014 Madrid

Madrid, 23 de abril de 2025

### **COMUNICACIÓN - SANTA ANA GLOBAL ENTERPRISES, S.A.**

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 de BME Growth de BME MTF Equity, ponemos en su conocimiento la siguiente información relativa a la sociedad SANTA ANA GLOBAL ENTERPRISES, S.A. (en adelante, “**Santa Ana**” o la “**Sociedad**”, indistintamente).

### **OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE**

Se comunica la siguiente información relevante dentro del plazo legal establecido:

- i. Información financiera de la Sociedad correspondiente al ejercicio cerrado de 2024, tanto individual como consolidada, incluyendo las cuentas anuales e informe de gestión debidamente formulados por todos los consejeros y que cuentan con informe de auditoría favorable (por parte de los auditores independientes Moore Ibérica de Auditoría, S.L.P.) de fecha 4 de abril de 2025.
- ii. Información actualizada sobre la estructura organizativa y sistema de control interno de la Sociedad, para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el Mercado.

En cumplimiento de lo dispuesto en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity, se deja expresa constancia de que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y sus administradores. Quedamos a su disposición para cualquier aclaración adicional.

Atentamente,

**ABUBILLA-4, S.L.**

Representada por D. José Antonio Fernández Gallar  
Presidente del Consejo de Administración  
Santa Ana Global Enterprises, S.A.



SANTA ANA

Annual  
Report  
Full year 2024



Dear Shareholders,

We have closed 2024 with a very positive balance and with the satisfaction of having achieved the objectives we set at the beginning of the year. It has been a period of great intensity, significant decisions, and above all, progress that consolidates our long-term vision for the development of microcities in Latin America.

One of the most important milestones was our IPO last December, a step that marks the beginning of a new chapter for the company. This move, which we carefully prepared, has allowed us to strengthen our financial position and enter the market with a differentiated proposal. The response we received confirms that there is confidence in what we are building and in the potential we have ahead of us.

We have also strengthened our team with the addition of key profiles in the latter part of the year. Experienced professionals with strategic vision and a strong execution capacity, who are already bringing dynamism to the organization. We know that internal talent is one of our greatest assets, which is why we continue to invest in attracting the best professionals.

Throughout 2024, we have worked intensively on preparing our first developments, with a focus on the launch of pre-sales beginning in mid-2025. Every step we take is strategically aimed at ensuring our processes meet our internal standards for quality, efficiency, and differentiated value. We are still identifying and evaluating opportunities that not only excite us but also strengthen our competitive position for the future.

Our vision of the sector in the region remains very optimistic. The housing deficit, both quantitative and qualitative, continues to be one of the major challenges in Latin America, and we believe we have a real opportunity to be part of the solution. It is not just about building homes, but about offering well-designed, efficient homes that improve the quality of life for families.

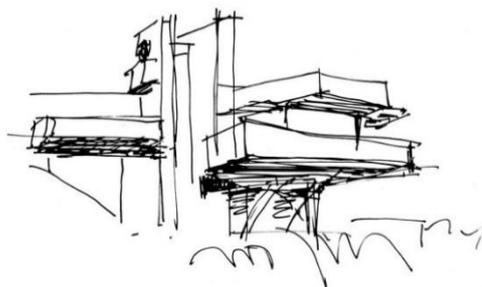
We close this year with the conviction that we are on the right path. We are a young, ambitious company focused on creating long-term value for our shareholders through strategic and responsible decisions.

Thanks to the entire team that makes this possible, 2025 will be a key year, and we are ready.

Sincerely,



*Jaime Garbisu Miñón*  
**CEO**





## 2024 Results

### A) Balance Sheet

<b>ASSETS (in Euros €)</b>	<b>12/31/2024</b>
<b>A) NON-CURRENT ASSETS</b>	
II. Property, plant and equipment	5,312
V. Long-term financial investments	7,600
<b>TOTAL NON-CURRENT ASSETS</b>	<b>12,912</b>
<b>B) CURRENT ASSETS</b>	
II. Inventories	16,862,423
1. Ongoing promotions	16,862,423
III. Trade Receivables and Other Receivables	88,388
4. Other debtors	88,388
VI. Short-term accruals	416,233
VII. Cash and cash equivalents	261,383
<b>TOTAL CURRENT ASSETS</b>	<b>17,628,427</b>
<b>TOTAL ASSETS (A+B)</b>	<b>17,641,339</b>

<b>EQUITY AND LIABILITIES (in Euros €)</b>	<b>12/31/2024</b>
<b>A) EQUITY</b>	
I. Capital	65,210
II. Share premium	1,272,045
III. Reserves	45,107
IV. (Shares and participations of the parent company)	(1,637)
VI. Profit for the year attributed to the parent company	9,898,856
<b>TOTAL EQUITY</b>	<b>11,279,582</b>
<b>B) NON-CURRENT LIABILITIES</b>	
IV. Deferred tax liabilities	3,578,802
<b>TOTAL NON-CURRENT LIABILITIES</b>	<b>3,578,802</b>
<b>C) CURRENT LIABILITIES</b>	
I. Liabilities related to non-current assets held for sale	90
III. Short-term debts	411,991
2. Debts with credit institutions	7,461
4. Other financial liabilities	404,530
V. Trade creditors and other accounts payables	2,370,874
1. Long-term suppliers	1,956,041
2. Short-term suppliers	16,935
3. Current tax liabilities	29,771
4. Other creditors	368,126
<b>TOTAL CURRENT LIABILITIES</b>	<b>2,782,954</b>
<b>TOTAL LIABILITIES</b>	<b>6,361,757</b>
<b>TOTAL EQUITY AND LIABILITIES (A+C)</b>	<b>17,641,339</b>



## B) Income Statement

<b>INCOME STATEMENT (in Euros €)</b>		<b>12/31/2024</b>
<b>CONTINUED OPERATIONS</b>		
<b>6. Personnel costs</b>		<b>(98,503)</b>
a) Salaries, wages and similar		(84,724)
b) Social security contributions		(13,779)
<b>7. Other operating expenses</b>		<b>(747,081)</b>
a) External services		(747,081)
<b>12. Change in fair value in inventories</b>		<b>14,315,209</b>
<b>A) EBIT (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11)</b>		<b>13,469,625</b>
<b>16. Exchange Differences</b>		<b>8,033</b>
<b>B) FINANCIAL RESULT (12+13+14+15+16)</b>		<b>8,033</b>
<b>C) EBT (A+B)</b>		<b>13,477,658</b>
<b>17. Tax on profits</b>		<b>(3,578,802)</b>
<b>D) NET PROFIT (C+17)</b>		<b>9,898,856</b>

## C) Cash Flow Statement

<b>CASH FLOW STATEMENT (in Euros €)</b>		<b>12/31/2024</b>
<b>A) CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES</b>		<b>(1,119,343)</b>
<b>1. Profit for the year before tax</b>		<b>13,477,658</b>
<b>2. Adjustments to the result</b>		-
k) Other income and expenditure (-/+)		-
<b>3. Change in current capital</b>		<b>(14,597,001)</b>
a) Inventories (+/-)		(16,862,423)
b) Accounts receivable and other receivables (+/-)		(88,388)
c) Other current assets (+/-)		(416,233)
d) Accounts payable and other accounts payable (+/-)		2,370,874
e) Other current liabilities (+/-)		412,081
f) Other non-current assets and liabilities (+/-)		(12,912)
<b>4. Other cash flows from operating activities</b>		-
<b>B) CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES</b>		-
<b>6. Investment payments (-)</b>		-
<b>7. Divestment charges (+)</b>		-
<b>C) CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES</b>		<b>1,380,726</b>
<b>9. Collections and payments for equity instruments</b>		<b>1,380,726</b>
a) Issuance of equity instruments		1,380,726
<b>10. Receipts and payments for financial liability instruments</b>		-
<b>11. Payments for dividends and remuneration of other equity instruments</b>		-
<b>D) FOREX RATE CHANGES</b>		-
<b>E) NET INCREASE/DECREASE IN CASH OR CASH EQUIVALENTS</b>		<b>261,383</b>
Cash or cash equivalents at the beginning of the financial year		-
Cash or cash equivalents at the end of the year		<b>261,383</b>

### Reminder

In case you haven't had the chance, last March we published our Q1 2025 investor presentation on our [website](#).



SANTA ANA

Informe  
Anual  
Ejercicio 2024



Estimados Accionistas,

Hemos cerrado este 2024 con un balance muy positivo y con la satisfacción de haber cumplido los objetivos que nos propusimos al comienzo de año. Ha sido un período de mucha intensidad, de decisiones importantes y, sobre todo, de avances que consolidan nuestra visión a largo plazo en el desarrollo inmobiliario de microciudades en América Latina.

Uno de los hitos más relevantes ha sido nuestra salida a bolsa el pasado diciembre, un paso que marca el inicio de una nueva etapa para la compañía. Este paso, que preparamos con mucho rigor, nos ha permitido fortalecer nuestra posición financiera y abrirnos al mercado con una propuesta diferencial. La respuesta que recibimos nos confirma que hay confianza en lo que estamos creando y en el potencial que tenemos por delante.

También hemos fortalecido al equipo con la incorporación de perfiles clave en la última parte del año. Profesionales con experiencia, visión estratégica y una gran capacidad de ejecución, que ya están aportando dinamismo a la organización. Sabemos que el talento interno es uno de nuestros mayores activos, y por eso seguimos invirtiendo en contar con los mejores profesionales.

Durante 2024 hemos trabajado intensamente en la preparación de nuestros primeros desarrollos, con la mirada puesta en el inicio de las primeras preventas a partir de mediados de 2025. Cada paso que damos está estratégicamente orientado en asegurar que nuestros procesos respondan a los altos estándares internos de calidad, eficiencia y valor diferencial. Hoy seguimos identificando y evaluando oportunidades que no solo nos entusiasman, sino que también refuerzan nuestra posición competitiva para el futuro.

Nuestra visión del sector en la región sigue siendo muy optimista. El déficit habitacional, tanto cuantitativo como cualitativo, sigue siendo uno de los grandes desafíos en América Latina, y creemos que tenemos una oportunidad real de ser parte de la solución. No se trata solo de construir viviendas, sino de ofrecer hogares bien diseñados, eficientes y pensados para mejorar la calidad de vida de las familias.

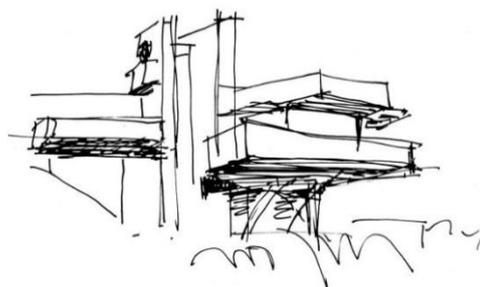
Cerramos este año con la convicción de que estamos en el camino correcto. Somos una empresa joven y ambiciosa, en pleno crecimiento, con un enfoque puesto en la creación de valor a largo plazo para nuestros accionistas a través de decisiones estratégicas, responsables y rentables.

Gracias a todo el equipo que hacéis esto posible, el 2025 será un año clave, y llegamos preparados.

Atentamente,



*Jaime Garbisu Miñón*  
**CEO**





## Resultados 2024

### A) Balance

<b>ACTIVO (en Euros €)</b>	<b>31/12/2024</b>
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>	
II. Inmovilizado material	5.312
V. Inversiones financieras a largo plazo	7.600
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>12.912</b>
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>	
II. Existencias	16.862.423
1. Promociones en curso	16.862.423
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	88.388
4. Otros deudores	88.388
VI. Periodificaciones a corto plazo	416.233
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	261.383
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>17.628.427</b>
<b>TOTAL ACTIVO (A+B)</b>	<b>17.641.339</b>

<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO (en Euros €)</b>	<b>31/12/2024</b>
<b>A) PATRIMONIO NETO</b>	
I. Capital	65.210
II. Prima de emisión	1.272.045
III. Reservas	45.107
IV. (Acciones y participaciones de la sociedad dominante)	(1.637)
VI. Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante	9.898.856
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>	<b>11.279.582</b>
<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>	
IV. Pasivos por impuesto diferido	3.578.802
<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>3.578.802</b>
<b>C) PASIVO CORRIENTE</b>	
I. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	90
III. Deudas a corto plazo	411.991
2. Deudas con entidades de crédito	7.461
4. Otros pasivos financieros	404.530
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	2.370.874
1. Proveedores a largo plazo	1.956.041
2. Proveedores a corto plazo	16.935
3. Pasivos por impuesto corriente	29.771
4. Otros acreedores	368.126
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>2.782.954</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>6.361.757</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+C)</b>	<b>17.641.339</b>



## B) Cuenta de Resultados

<b>CUENTA DE RESULTADOS (en Euros €)</b>		<b>31/12/2024</b>
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>		
<b>6. Gastos de personal</b>		<b>(98.503)</b>
a) Sueldos, salarios y asimilados		(84.724)
b) Cargas sociales		(13.779)
<b>7. Otros gastos de explotación</b>		<b>(747.081)</b>
a) Servicios exteriores		(747.081)
<b>12. Variación del valor razonable en existencias</b>		<b>14.315.209</b>
<b>A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11)</b>		<b>13.469.625</b>
<b>16. Diferencias de cambio</b>		<b>8.033</b>
<b>B) RESULTADO FINANCIERO (12+13+14+15+16)</b>		<b>8.033</b>
<b>C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A+B)</b>		<b>13.477.658</b>
<b>17. Impuestos sobre beneficios</b>		<b>(3.578.802)</b>
<b>D) RESULTADO DEL EJERCICIO (C+17)</b>		<b>9.898.856</b>

## C) Estado de Flujos de Efectivo

<b>ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO (en Euros €)</b>		<b>31/12/2024</b>
<b>A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>		
<b>1. Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>		<b>13.477.658</b>
<b>2. Ajustes al resultado</b>		-
k) Otros ingresos y gastos (-/+)		-
<b>3. Cambios en el capital corriente</b>		<b>(14.597.001)</b>
a) Existencias (+/-)		(16.862.423)
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		(88.388)
c) Otros activos corrientes (+/-)		(416.233)
d) Acreedores y otras cuentas a cobrar (+/-)		2.370.874
e) Otros pasivos corrientes (+/-)		412.081
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)		(12.912)
<b>4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		-
<b>B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
<b>6. Pagos por inversión (-)</b>		-
<b>7. Cobros por desinversiones (+)</b>		-
<b>C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		
<b>9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>		<b>1.380.726</b>
a) Emisión de instrumentos de patrimonio		1.380.726
<b>10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>		-
<b>11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio</b>		-
<b>D) EFECTIVO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO</b>		
<b>E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>		
<b>Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio</b>		-
<b>Efectivo o equivalentes al final del ejercicio</b>		<b>261.383</b>

### Recordatorio

En caso de que no hayas tenido tiempo, el pasado mes de marzo publicamos en nuestra [página web](#) nuestra presentación corporativa para inversores Q1 2025.

**Moore Ibérica de Auditoría, S.L.P.**

CIF: B79441994  
Paseo de la Castellana 143, 7ª planta  
28046 Madrid  
Tel: 34913104046  
e-mail: [auditores@moore.es](mailto:auditores@moore.es)  
[www.moore.es](http://www.moore.es)

**INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS  
emitido por un auditor independiente correspondientes al periodo  
cerrado el 31 de diciembre de 2024, elaboradas conforme a las  
Normas Internacionales de Información Financiera e Informe de  
Gestión de la sociedad**

**"SANTA ANA GLOBAL ENTERPRISES, S.A. Y SOCIEDADES  
DEPENDIENTES"**

## INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

A los Accionistas de SANTA ANA GLOBAL ENTERPRISES, S.A.:

---

### Opinión

Hemos auditado las Cuentas Anuales Consolidadas de SANTA ANA GLOBAL ENTERPRISES, S.A. (Sociedad dominante) y sus Sociedades dependientes (Grupo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2024, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de ingresos y gastos reconocidos, el estado total de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al periodo de cinco meses terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las Cuentas Anuales Consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2024, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

---

### 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 Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las Cuentas Anuales Consolidadas 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.

---

### Cuestiones Clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de las Cuentas Anuales Consolidadas del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de las Cuentas Anuales Consolidadas en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

Hemos determinado que las cuestiones que se describen a continuación son las cuestiones clave de la auditoría que se deben comunicar en nuestro informe.

### **Valoración del Producto inmobiliario en curso (Existencias) al cierre del ejercicio**

Según se describe en la Nota 9 de la memoria que forma parte integrante de las Cuentas Anuales Consolidadas adjuntas, al 31 de diciembre de 2024 el Grupo registra en su Balance un lote de terrenos cuyo valor neto contable al cierre del ejercicio se ha estimado en 16.852.801 euros. El Grupo utiliza estudios de terceros expertos ajenos a él para determinar el valor de mercado de estas Existencias. Este registro en el Activo Corriente consolidado, a su vez ha motivado el reconocimiento en el Pasivo Corriente de un saldo a favor de terceros por importe de 1.956.041 euros (Nota 12) y ha impactado en la Cuenta de Resultados como Variación positiva del valor razonable en existencias por importe de 14.315.209 euros (Nota 15). Para este registro, la dirección del Grupo ha considerado el correspondiente impacto fiscal por importe de 3.578.802 euros registrado en el Pasivo No Corriente como Pasivos por impuestos diferidos.

La determinación del valor de mercado de estos terrenos constituye un aspecto clave de nuestra auditoría, dado que el método residual dinámico, asumido por el Grupo, al ser este el método generalmente aplicado para este tipo de activos, requiere de la realización de estimaciones con un grado de incertidumbre significativa, entre las que destacan los precios de venta futuros y el ritmo de ventas de las distintas fases de la promoción inmobiliaria, los costes estimados a incurrir para el desarrollo de la promoción, los tiempos de desarrollo del suelo y la tasa interna usada en la actualización de los valores en consideración a la naturaleza de cada activo.

Adicionalmente pequeñas variaciones porcentuales en las valoraciones de estos activos podrían lugar a variaciones significativas en las Cuentas Anuales Consolidadas. Este resulta por tanto el riesgo más significativo de incorrección material debido a las estimaciones y juicios de valor incluidos en la determinación del valor razonable de las Existencias.

Nuestros procedimientos de auditoría han consistido en:

- Comprobar que la Dirección del Grupo ha aplicado adecuadamente los requerimientos del marco de información financiera aplicable relativos a la realización de las estimaciones y su impacto en el registro contable, así como las que afectan a la valoración posterior de las Existencias.
- Para la determinación del valor razonable de las Existencias hemos obtenido el informe de Valoración emitido por los expertos contratados por el Grupo más actualizado a la fecha del cierre del ejercicio.
- Hemos evaluado la competencia, capacidad y objetividad de los cálculos realizados, así como la adecuación del trabajo de estos expertos para que sea utilizado como evidencia de auditoría, para lo cual hemos analizado la metodología de valoración utilizada por estos para concluir sobre su razonabilidad y congruencia.
- Hemos analizado que el registro contable efectuado por el Grupo resulte congruente con el análisis realizado y la valoración obtenida.
- Hemos obtenido la documentación jurídica y recabado las opiniones técnicas jurídicas oportunas para considerar la adecuación del criterio del Grupo al reconocer en su Balance Consolidado estas Existencias al cierre del ejercicio 2024.
- Hemos analizado y concluido sobre la idoneidad de los desgloses realizados por el Grupo en relación con estos aspectos en las Cuentas Anuales Consolidadas adjuntas.

### Hechos posteriores

Según se describe en la Nota 23 de la memoria que forma parte de las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio 2024, con posterioridad al cierre del ejercicio se han producido una serie de acontecimientos relevantes y que definen la evolución de la actividad del Grupo para los próximos ejercicios. Ya que estos acontecimientos producidos son la base de la actividad de SANTA ANA GLOBAL ENTERPRISES, S.A, y Sociedades Dependientes, consideramos que resulta fundamental su análisis y comprensión como punto de partida para el adecuado conocimiento de la Sociedad y su entorno.

Nuestros procedimientos de auditoría han consistido en:

- Recepción de una carta de manifestaciones en la que el Órgano de Administración de la Sociedad dominante del Grupo nos acredita de manera detallada los acontecimientos producidos con posterioridad a la fecha del cierre del periodo auditado que deben considerarse significativos para el Grupo.
- Obtención, revisión y análisis de toda la documentación jurídica, mercantil y económica que da soporte a los hechos posteriores objeto de nuestra atención.
- Obtención, revisión y análisis de confirmaciones de abogados, asesores y demás expertos independientes externos que presten servicios profesionales al Grupo.
- Comprobación de los registros contables aplicados por el Grupo o aquellos que se debieran haber producido en su caso, así como de la adecuada aplicación de las normas de registro y valoración conforme al marco normativo de aplicación a las Cuentas Anuales Consolidadas auditadas, en caso de que se haya procedido a efectuar reflejo contable.
- Revisión de la integridad y razonabilidad de los desgloses incluidos en la memoria que forma parte integrante de las Cuentas Anuales Consolidadas adjuntas.

---

### **Otra información: Informe de gestión consolidado**

La otra información comprende exclusivamente el Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 2024, cuya formulación es responsabilidad del Órgano de Administración de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las Cuentas Anuales Consolidadas.

Nuestra opinión de auditoría sobre las Cuentas Anuales Consolidadas no cubre el Informe de Gestión Consolidado. Nuestra responsabilidad sobre el Informe de Gestión Consolidado, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del Informe de Gestión con las Cuentas Anuales Consolidadas, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas Cuentas, así como en evaluar e informar de si el contenido y presentación del Informe de Gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el Informe de Gestión Consolidado concuerda con la de las Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio 2024 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

---

## **Responsabilidad del Órgano de Administración y de la Comisión de Auditoría en relación con las cuentas anuales consolidadas**

El órgano de administración de la Sociedad dominante es responsable de formular las Cuentas Anuales Consolidadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del Grupo, de conformidad con las NIIF-UE y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de Cuentas Anuales Consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las Cuentas Anuales Consolidadas, el órgano de administración de la Sociedad dominante es el responsable de la valoración de la capacidad del Grupo 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 el Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

La comisión de auditoría de la Sociedad Dominante es responsable de la supervisión del proceso de elaboración y presentación de las Cuentas Anuales Consolidadas.

---

## **Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las Cuentas Anuales Consolidadas**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las Cuentas Anuales Consolidadas en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las Cuentas Anuales Consolidadas.

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las Cuentas Anuales Consolidadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude

puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por el órgano de administración.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por el órgano de administración, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las Cuentas Anuales Consolidadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las Cuentas Anuales Consolidadas, incluida la información revelada, y si las Cuentas Anuales Consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con el órgano de administración de la Sociedad dominante del Grupo en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación al órgano de administración de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las Cuentas Anuales Consolidadas del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

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

---

## Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

### Informe adicional para la Comisión de Auditoría de la Sociedad Dominante

La opinión expresada en este informe es coherente con lo manifestado en nuestro informe adicional para la Comisión de auditoría de la Sociedad Dominante de fecha 13 de marzo de 2025.

### Periodo de contratación

La Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas celebrada el 3 de octubre de 2024 nos nombró auditores del Grupo por un periodo de 3 años, contado a partir del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024.

**Servicios prestados**

No se ha prestado a la sociedad ningún servicio distinto de los propios de la auditoría de cuentas.

MOORE IBÉRICA DE AUDITORÍA, S.L.P.  
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores  
de Cuentas con el N° S-0359)

**51072067S****DANIEL****GONZALEZ (R:****B79441994)****Daniel González Clemente**

(Inscrito en el Registro Oficial de Auditores  
de Cuentas con el N° 20.217)

Madrid, 4 de abril de 2025

Firmado digitalmente  
por 51072067S  
DANIEL GONZALEZ (R:  
B79441994)  
Fecha: 2025.04.04  
12:49:46 +02'00'



MOORE IBERICA DE  
AUDITORÍA, S.L.P. .

2025 Núm. 01/25/07726

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

.....  
Informe de auditoría de cuentas sujeto  
a la normativa de auditoría de cuentas  
española o internacional  
.....

**SANTA ANA GLOBAL ENTERPRISES, S.A.  
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS**

Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2024

**Balance de Situación Consolidado al 31 de diciembre de 2024**

<b>ACTIVO</b>	<b>Notas</b>	<b>31/12/2024</b>
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>		
II. Inmovilizado material	5	5.312
V. Inversiones financieras a largo plazo	7	7.600
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>12.912</b>
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>		
II. Existencias		16.862.423
1. Promociones en curso	9	16.862.423
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		88.388
4. Otros deudores	14	88.388
VI. Periodificaciones a corto plazo		416.233
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7 y 10	261.383
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>17.628.427</b>
<b>TOTAL ACTIVO (A + B)</b>		<b>17.641.339</b>

**Balance de Situación Consolidado al 31 de diciembre de 2024**

<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>Notas</b>	<b>31/12/2024</b>
<b>A) PATRIMONIO NETO</b>		
I. Capital	11	65.210
II. Prima de emisión		1.272.045
III. Reservas		45.107
IV. (Acciones y participaciones de la sociedad dominante)		(1.637)
VI. Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante		9.898.856
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>		<b>11.279.582</b>
<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>		
IV. Pasivos por impuesto diferido	14	3.578.802
<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>3.578.802</b>
<b>C) PASIVO CORRIENTE</b>		
I. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta		90
III. Deudas a corto plazo		411.991
2. Deudas con entidades de crédito	12	7.461
4. Otros pasivos financieros	12	404.530
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		2.370.874
1. Proveedores a largo plazo	12	1.956.041
2. Proveedores a corto plazo	12	16.935
3. Pasivos por impuesto corriente	14	29.771
4. Otros acreedores	12	368.126
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>		<b>2.782.954</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>6.361.757</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + C)</b>		<b>17.641.339</b>

**Cuenta de Resultados Consolidada al 31 de diciembre de 2024**

CUENTA DE RESULTADOS	Notas	31/12/2024
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>		
6. Gastos de personal	15.d	(98.503)
a) Sueldos, salarios y asimilados		(84.724)
b) Cargas sociales		(13.779)
7. Otros gastos de explotación	15.e	(747.081)
a) Servicios exteriores		(747.081)
12. Variación del valor razonable en existencias	15.b	14.315.209
<b>A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11)</b>		<b>13.469.625</b>
16. Diferencias de cambio	17	8.033
<b>B) RESULTADO FINANCIERO (12+13+14+15+16)</b>		<b>8.033</b>
<b>C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A+B)</b>		<b>13.477.658</b>
17. Impuestos sobre beneficios	14	(3.578.802)
<b>D) RESULTADO DEL EJERCICIO (C+17)</b>	11	<b>9.898.856</b>

**Estado del Resultado Global Consolidado al 31 de diciembre de 2024**

Estado del Resultado Global Consolidado	Notas 31/12/2024
<b>A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada (I)</b>	<b>9.898.856</b>
<b>INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE AL PATRIMONIO NETO</b>	
- Por valoración de instrumentos financieros	-
- Por coberturas de flujos de efectivo	-
- Subvenciones, donaciones y legados recibidos	-
- Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes	-
- Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta	-
- Diferencias de conversión	-
- Efecto impositivo	-
<b>Total resultados imputados directamente en el patrimonio neto consolidado (II)</b>	<b>-</b>
<b>TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA</b>	
- Por valoración de instrumentos financieros	-
- Por coberturas de flujos de efectivo	-
- Subvenciones, donaciones y legados recibidos	-
- Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta	-
- Diferencias de conversión	-
- Efecto impositivo	-
<b>Total transferencias a la cuenta de resultados consolidada (III)</b>	<b>-</b>
<b>Total de resultados reconocidos (I + II + III)</b>	<b>9.898.856</b>

Estado del Resultado Global Consolidado al 31 de diciembre de 2024

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto consolidado	Capital	Prima de emisión	Reservas	Acciones y participaciones propias en patrimonio	Rdo. ejercicio sociedad dominante	Total
Saldo al inicio del ejercicio 2024	-	-	-	-	-	-
I. Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	9.898.856	9.898.856
II. Operaciones con socios o propietarios	65.210	1.272.045	-	(1.637)	-	1.335.619
III. Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	45.107	-	-	45.107
Otras variaciones	-	-	45.107	-	-	45.107
<b>Saldo final del ejercicio 2024</b>	<b>65.210</b>	<b>1.272.045</b>	<b>45.107</b>	<b>(1.637)</b>	<b>9.898.856</b>	<b>11.279.582</b>

**Estado de Flujos de Efectivo Consolidado al 31 de diciembre de 2024**

<b>ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO</b>		<b>31/12/2024</b>
<b>A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>Notas</b>	<b>(1.119.343)</b>
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos		13.477.658
2. Ajustes al resultado		-
k) Otros ingresos y gastos (-/+)		-
<b>3) Cambios en el capital corriente</b>		<b>(14.597.001)</b>
a) Existencias (+/-)		(16.862.423)
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		(88.388)
c) Otros activos corrientes (+/-)		(416.233)
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		2.370.874
e) Otros pasivos corrientes (+/-)		412.081
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)		(12.912)
<b>4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>-</b>
<b>B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		<b>-</b>
6. Pagos por inversión (-)		-
7. Cobros por desinversiones (+)		-
<b>C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		<b>1.380.726</b>
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		1.380.726
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+)		1.380.726
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		-
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		-
<b>D) EFECTIVO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO</b>		<b>-</b>
<b>E) AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>		<b>261.383</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		-
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		261.383

**SANTA ANA GLOBAL ENTERPRISES, S.A.  
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Memoria Consolidada al 31 de diciembre de 2024

## 1. Información general

### 1.1. Sociedad dominante

Santa Ana Global Enterprises, S.A. (en adelante "la sociedad dominante", "SAGE, S.A.", "la Sociedad") se constituyó en Madrid el día 22 de marzo de 2024. El domicilio social se encuentra en la Calle Castelló, 32 1º Derecha, de Madrid, donde desarrolla la actividad principal.

La sociedad dominante se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 46763, folio 70, hoja M-820821 y su C.I.F. es el A70941299.

El objeto social de la sociedad dominante se encuentra descrito en el artículo 2 de sus estatutos sociales, consistiendo en:

- a) La prestación de servicios de asesoramiento jurídico, económico, administrativo, comercial e industrial; así como actividades de tenencia, adquisición, enajenación y compraventa de valores mobiliarios, de participaciones sociales o acciones en el capital de todo tipo de sociedades.
- b) La dirección, gestión y administración de las sociedades participadas por la misma.
- c) La adquisición, tenencia, disfrute y rentabilización, ya sea por su administración, arrendamiento, cesión de uso o venta de derechos, ya sean reales o de crédito, incluso derechos de propiedad intelectual o industrial, bienes inmuebles.
- d) La compraventa, administración y explotación de todo tipo de activos inmobiliarios, rústicos y urbanos, incluido el arrendamiento de los inmuebles que sean propiedad de la sociedad, y, en general, los servicios relativos a la propiedad inmobiliaria.
- e) La construcción de edificios, su promoción y remodelación y la realización de obras de cualquier naturaleza, ya sea sobre bienes propios o ajenos, de forma indirecta, utilizando para ello colaboradores o subcontratistas.

Su CNAE principal es: 70.10 Actividades de las sedes centrales.

Al 31 de diciembre de 2024, Santa Ana Global Enterprises, S.A., es la sociedad dominante de un grupo (en adelante, "el Grupo Santa Ana" o "el Grupo") formado por 4 sociedades dependientes. En el Anexo I de la presente memoria consolidada se desglosan los datos de identificación de todas las sociedades dependientes incluidas en el perímetro de consolidación, todas ellas integradas por el método de integración global.

A efectos de la preparación de las cuentas anuales consolidadas, se entiende que existe un grupo cuando la dominante tiene una o más entidades dependientes, siendo éstas sobre las que la dominante tiene el control, bien de forma directa o indirecta. Los principios aplicados en la elaboración de las cuentas anuales consolidadas del Grupo, así como el perímetro de consolidación se detallan en la Nota 3.

La sociedad dominante se encuentra participada mayoritariamente por Gem Capital Luxembourg, S.A.R.L., al ser titular del 79,07% de las acciones.

Con fecha 29/07/2024 de conformidad con las previsiones de los Estatutos Sociales y las legales, se acuerda por unanimidad de los consejeros la creación de la Comisión de Auditoría.

Con fecha 16 de junio de 2024 se produjo una ampliación de capital por importe de 1.677,30 euros mediante la emisión de 27.955 acciones nuevas de 0,06 euros de valor nominal cada una de ellas.

Con fecha 30 de julio de 2024, se produjo una segunda ampliación de capital por importe de 1.297,94 euros, mediante la emisión de 23.299 acciones nuevas de 0,06 euros de valor nominal cada una de ellas.

Con fecha 31 de octubre de 2024 llevó a cabo una reestructuración del capital social mediante un split de acciones, por el cual cada acción antigua se dividió en seis acciones nuevas, reduciendo su valor nominal de 0,06 euros a 0,01 euros por acción.

Con fecha 21 de noviembre de 2024, en virtud de la delegación de la Junta General de Accionistas de 31 de octubre de 2024, el Consejo de Administración acordó una ampliación de capital por un importe de 279,32 euros, mediante la emisión de 27.932 nuevas acciones de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas.

Con fecha 21 de noviembre de 2024, en virtud de la delegación de la Junta General de Accionistas de 31 de octubre de 2024, el Consejo de Administración acordó una ampliación de capital por un importe de 56,17 euros, mediante la emisión de 5.617 nuevas acciones de 0,01 euros de valor nominal cada una. Tras esta última ampliación de capital, el capital social a 31 de diciembre de 2024 ha quedado fijado en un importe de 65.210,24 euros, representado por 6.521.073 acciones de 0,01 euros de valor nominal.

Por otra parte, con fecha de 10 de diciembre de 2024, la Sociedad se incorpora al mercado secundario o alternativo bursátil "BME Growth", saliendo al mercado con una valoración de 88 millones de euros, con un capital en circulación de 65.210,24 euros (compuesto por 6.521.073 acciones en circulación).

Es de destacar que el precio máximo alcanzado de cotización desde su entrada hasta la fecha ha sido 20,4 euros y el mínimo 13,6 euros por acción. La capitalización al cierre del ejercicio 2024 alcanzó los 127 millones de euros. A fecha de las presentes Cuentas Anuales abreviadas, la capitalización de la sociedad es de 90 millones.

## 1.2 Sociedades dependientes

Dependientes son todas las entidades, incluidas las entidades de propósito especial, sobre las que el Grupo ostenta o pueda ostentar, directa o indirectamente, el control, entendiéndose éste como el poder de dirigir las políticas financieras y de explotación de un negocio con la finalidad de obtener beneficios económicos de sus actividades. A la hora de evaluar si el Grupo controla otra entidad se considera la existencia y el efecto de los derechos potenciales de voto que sean actualmente ejercitables o convertibles. Las dependientes se consolidan a partir de la fecha en que se transfiere el control al Grupo, y se excluyen de la consolidación en la fecha en que cesa el mismo.

### Colombia

Con fecha 03 de mayo de 2024 se constituye la sociedad SAGE COLOMBIA HOLDINGS, S.A.S. con un capital social de 1.000.000 pesos colombianos y con el objeto social de actividades inmobiliarias. Esta sociedad está participada al 100% por SANTA ANA GLOBAL ENTERPRISES, S.A.

Con fecha 28 de junio de 2024 SAGE COLOMBIA HOLDINGS S.A.S adquiere la sociedad SANTA ANA BARÚ CLUB, S.A.S. por importe de 100 Millones de pesos colombianos. Esta sociedad está 100% participada de forma indirecta por SANTA ANA GLOBAL ENTERPRISES, S.A. Con fecha 13 de noviembre de 2024, cambia la denominación social de SANTA ANA BARÚ CLUB, S.A.S. por la nueva razón social LAGUNA GRANDE S.A.S. A través de esta subsidiaria, SAGE Colombia firmó varios contratos de fideicomiso para la adquisición de los derechos de explotación de terrenos, específicamente para el desarrollo del proyecto "Laguna Grande", situado al sur de la ciudad de Cartagena de Indias. En el caso de Laguna Grande, se acordó un contrato de fideicomiso con fiduciaria de cobertura a nivel nacional, encargada de administrar el fideicomiso del proyecto.

### Chile

Con fecha 21 de junio de 2024 se constituye la sociedad SANTA ANA GLOBAL CHILE HOLDINGS, SPA con un capital social de 1.000 euros y con el objeto social de actividades inmobiliarias. Esta sociedad está participada al 100% por SANTA ANA GLOBAL ENTERPRISES, S.A.

A través de su filial, Santa Ana Global Chile Holdings, con fecha 14 de agosto de 2024, firmó un contrato para la adquisición de derechos de explotación de un terreno situado a 10 km de la comuna de Lampa, que forma parte de la Región Metropolitana de Santiago y pertenece administrativamente a la Provincia de Chacabuco, con la finalidad de desarrollar el proyecto "Lipangue".

Este acuerdo, establece que la sociedad, ya sea SAGE Chile o la Sociedad de Propósito Específico (SPV) creada, adquirirá los derechos de explotación de la parcela de terreno mediante un esquema de precios fijos y variables.

El precio fijo quedó determinado en 33.600 Unidades de Fomento (1.315.000 euros a tipo de cambio en fecha del acuerdo alcanzado) por un tasador independiente y negociado entre ambas partes, tomando como punto de referencia: la evolución del mercado inmobiliario periférico y sus tendencias emergentes; las tendencias de los indicadores macroeconómicos directamente relacionados (como tasas hipotecarias); y las proyecciones comerciales por segmentación del público. Por el lado de la tasa variable, se determina como el 4.8% de las ventas brutas del Proyecto Lipangue e incluye dentro de él el precio fijo.

Tanto el precio variable como el fijo se abonarán únicamente después de haber avanzado en el desarrollo del proyecto, cuando el proyecto comience a generar ingresos.

#### Panamá

Con fecha 26 de junio de 2024 se constituye la sociedad SAGE PANAMA GLOBAL HOLDINGS INC con un capital social de 1.000 dólares y con el objeto social de actividades inmobiliarias. Esta sociedad está participada al 100% por SANTA ANA GLOBAL ENTERPRISES, S.A.

Con fecha 02/10/2024, la Sociedad Dependiente SAGE PANAMA GLOBAL HOLDINGS INC, alcanza un acuerdo de opción de compra de 5 lotes ubicados en Brisas del Golf, Distrito de San Miguelito República de Panamá, los cuales suman un total de 12.593,37 metros cuadrados por un valor total de 5.842.474,69 dólares estadounidenses.

SAGE PANAMA GLOBAL HOLDINGS INC, se compromete, como contraprestación por la Opción concedida, a realizar el pago de 30.000 dólares estadounidenses al momento de la firma del contrato, el cual tiene término hasta el 30 de noviembre del 2024. Los 30.000 dólares, han sido ya pagados al 31/12/2024.

Con fecha 29/11/2024 se firma definitivamente el contrato de promesa de compraventa de bienes inmuebles en el que se fija el precio único y total por la venta de los Lotes, que asciende a la suma de 5.842.474,69€

Dicho precio de venta será cancelado por SAGE PANAMA HOLDINGS INC con un abono inicial por la suma de 584.247,47 dólares estadounidenses, de los cuales ya se han pagado al 31/12/2024 los 30 mil dólares mencionados anteriormente y, tal y como se menciona en la nota 23 de hechos posteriores, en el mes de enero de 2025, se ha procedido al pago en de los restantes 554 mil euros, que estaban aplazados desde su vencimiento que se fijó para el 31 de diciembre de 2024.

El saldo restante del precio de venta, es decir, la suma de 5.258.227,22 dólares estadounidenses será pagado mediante el siguiente calendario de pagos:

Fecha	Abono
sep-25	US\$ 1.168.494,94
feb-26	US\$ 913.898,24
ago-26	US\$ 1.1280.967,80
feb-27	US\$ 1.168.494,94
feb-28	US\$ 726.371,20

El detalle de sociedades dependientes del Grupo al 31 de diciembre de 2024 se encuentra en el Anexo I, incluyendo el perímetro de consolidación, así como una explicación de los contratos firmados por cada una de ellas para el desarrollo inmobiliario a nivel de grupo, y los aspectos clave para la comprensión del estado actual y futuro de los proyectos inmobiliarios del grupo.

Los supuestos por los que se consolidan estas sociedades corresponden a las situaciones contempladas en el Art. 2 de las Normas de Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas (NOFCAC), que se indican a continuación:

1. Cuando la sociedad dominante se encuentre, en relación con otra sociedad (dependiente) en alguna de las siguientes situaciones:
  - a) Que la sociedad dominante posea la mayoría de los derechos de voto.
  - b) Que la sociedad dominante tenga la facultad de nombrar o destituir a la mayoría de los miembros del órgano de administración.
  - c) Que la sociedad dominante pueda disponer, en virtud de acuerdos celebrados con otros socios, de la mayoría de los derechos de voto.
  - d) Que la sociedad dominante haya designado con sus votos la mayoría de los miembros del órgano de administración, que desempeñen su cargo en el momento en que deban formularse las cuentas consolidadas y durante los dos ejercicios inmediatamente anteriores. Esta circunstancia se presume cuando la mayoría de los miembros del órgano de administración de la sociedad dominada sean miembros del órgano de administración o altos directivos de la sociedad dominante o de otra dominada por ésta.

2. Cuando una sociedad dominante posea la mitad o menos de los derechos de voto, incluso cuando apenas posea o no posea participación en otra sociedad, o cuando no se haya explicitado el poder de dirección (entidades de propósito especial), pero participe en los riesgos y beneficios de la entidad, o tenga capacidad para participar en las decisiones de explotación y financieras de la misma.

En cumplimiento del artículo 155 de la Ley de Sociedades de Capital, la Sociedad ha notificado a todas estas sociedades que, por sí misma o por medio de otra sociedad filial, posee más del 10 por 100 del capital social de las mismas.

## **2. Bases de presentación de las Cuentas Anuales Consolidadas al 31/12/2024**

### **2.1 Preparación**

Las Cuentas Anuales Consolidadas al 31/12/2024 han sido preparadas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea y demás disposiciones del marco normativo aplicable al Grupo en España de forma que muestren la imagen fiel del patrimonio y la situación financiera del Grupo al 31 de diciembre de 2024, así como el resultado de las operaciones de la compañía que se han producido durante el ejercicio 2024.

### **2.2 Principios de consolidación**

Las Cuentas Anuales Consolidadas al 31/12/2024 incluyen los Estados financieros al 31/12/2024 de la Sociedad dominante, así como los Estados Financieros al 31/12/2024 de las sociedades dependientes, asociadas y negocios conjuntos, descritos en el Anexo I

### **2.3 Principios contables no obligatorios**

No se han aplicado principios contables no obligatorios.

### **2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre**

La dirección ha formulado las presentes Cuentas Anuales al 31 de diciembre de 2024, bajo el principio de empresa en funcionamiento, no existiendo incertidumbres importantes relativas a eventos o condiciones, que pudieran aportar dudas significativas sobre la posibilidad de que la empresa siga funcionando normalmente.

### **2.5 Comparación de la información**

Debido a que la Sociedad dominante y por tanto el grupo, se ha constituido el 22 de marzo de 2024, tal y como ya se ha indicado en el punto 1 del presente documento, tanto en los saldos expresados en los Estados financieros consolidados al 31/12/2024 como en la Memoria Consolidada, sólo se presentan saldos al 31/12/2024 y no se presentan comparativos con los del ejercicio anterior.

### **2.6 Moneda funcional y de presentación**

Las cifras contenidas en los documentos que componen las presentes Cuentas Anuales Consolidadas, el balance consolidado, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y la memoria consolidada están expresadas en euros, salvo que se disponga lo contrario, ya que es la moneda del entorno principal en que el Grupo opera.

### **2.7 Agrupación de partidas**

A efectos de facilitar la comprensión del balance consolidado, de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, estos estados financieros consolidados al 31/12/2024, se presentan de forma agrupada cuando se considere necesario, recogiendo los análisis requeridos en la presente memoria consolidada.

### **2.8 Cambios de Criterio y corrección de errores**

Al ser el primer ejercicio social, tal y como se ha comentado en el punto 1) y 2.5) de la presente memoria consolidada, no pueden existir cambios en criterios contables.

### 3. Nuevas normas y políticas contables

#### 3.1. Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de aplicación para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024

Durante el ejercicio 2024 han entrado en vigor las siguientes normas, modificaciones de normas e interpretaciones, que, en caso de resultar de aplicación, han sido utilizadas por el Grupo en la elaboración de las cuentas anuales consolidadas:

Normas, Modificaciones e Interpretaciones	Descripción	Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Modificación a la NIC 1 Clasificación de pasivos como corrientes y no corrientes y clasificación de pasivos no corrientes con covenants	Clarificaciones respecto a la presentación como corrientes o no corrientes de pasivos, y en particular, aquellos condicionados al cumplimiento de covenants.	1 de enero de 2024
Modificación a la NIIF 16 Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior	Esta modificación aclara la contabilidad posterior de los pasivos por arrendamientos que surgen en las transacciones de venta y arrendamiento posterior.	1 de enero de 2024
Modificación a la NIC 7 y NIIF 7 Acuerdos de financiación con proveedores	Esta modificación introduce requisitos de desglose de información específicos de los acuerdos de financiación con proveedores y sus efectos en los pasivos y flujos de efectivo de la empresa incluyendo el riesgo de liquidez y gestión de los riesgos asociados.	1 de enero de 2024

En relación con las normas anteriores, el Grupo SANTA ANA ha aplicado las normas en el ejercicio 2024 hasta el 31/12/2024, sin que hayan tenido impactos significativos ni en las cifras, ni en la presentación y desglose de la información, bien por no suponer cambios relevantes, bien por referirse a hechos económicos que no afectan al Grupo SANTA ANA.

#### 3.2 Normas, modificaciones e interpretaciones a las normas existentes que no pueden adoptarse anticipadamente o que no han sido adoptadas por la Unión Europea

Las siguientes normas no estaban en vigor en el ejercicio 2024, bien porque su fecha de efectividad es posterior a la fecha de cierre del ejercicio de las Cuentas Anuales Consolidadas al 31/12/2024, bien porque no han sido aún adoptadas por la Unión Europea:

Normas, Modificaciones e Interpretaciones	Descripción	Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
<b>Nuevas Normas</b>		
NIIF 18 Presentación y desgloses de estados financieros	El objetivo de esta nueva norma es establecer los requerimientos de presentación y desglose de los estados financieros, reemplazando con ello a la NIC 1, en vigor	1 de enero de 2027
NIIF 19 Desgloses de subsidiarias sin contabilidad pública	El objetivo de esta nueva norma es detallar los desgloses que una subsidiaria puede aplicar, opcionalmente, en la emisión de sus estados financieros.	1 de enero de 2027
<b>Modificaciones</b>		
Modificación a la NIC 21 Ausencia de convertibilidad	Esta modificación establece un enfoque que especifica cuando una moneda puede ser intercambiada por otra. y en caso de no serlo, la determinación del tipo de cambio a utilizar.	1 de enero de 2025
Modificación a la NIIF 7 y NIIF 9 Clasificación y Valoración de instrumentos financieros	Esta modificación aclara los criterios para la clasificación de ciertos activos financieros, así como, los criterios para la baja de pasivos financieros liquidados a través de sistemas de pago electrónico. Adicionalmente, introduce requerimientos de desglose adicionales	1 de enero de 2026

Los Administradores de la Sociedad Dominante no esperan impactos significativos por la introducción de estas modificaciones publicadas pero que no han entrado en vigor, al ser aplicaciones de carácter prospectivo, modificaciones de presentación y desglose y/o al tratar aspectos no aplicables o no significativos a las operaciones del Grupo.

### 3.3 Resumen de políticas contables significativas

Las principales normas de valoración utilizadas en la elaboración de las cuentas anuales consolidadas, de acuerdo con las establecidas por las NIIF-UE, así como las interpretaciones en vigor en el momento de realizar dichas cuentas anuales consolidadas son las siguientes:

#### Valor de las Existencias

En aplicación de las Normas internacionales de Contabilidad y Financieras los activos han de valorarse de acuerdo con su Valor Razonable o de Mercado al cierre del ejercicio económico (NIC 16, NIIF 1).

De acuerdo con la NIIF 1, el grupo al efectuar la apertura de los EEEF iniciales, establece que el método de valoración de sus existencias al cierre del periodo será el de Revalorización (NIC 16 párrafo 31) y no el de Coste (NIC 16 párrafo 30).

Los terrenos y solares se valoran a su precio de adquisición, incrementado por los costes de las obras de urbanización, si los hubiera, los gastos relacionados con la compra y los gastos financieros incurridos en el periodo de ejecución de las obras de urbanización, o su valor de realización, el menor.

El coste de los terrenos, solares y las obras en curso y terminadas, se reduce a su valor razonable, dotando, en su caso la provisión por depreciación correspondiente. En cambio, si el valor razonable es superior al valor de coste, reconoce el ingreso en la cuenta de resultados.

El valor razonable de las existencias se estima bien en base a valoraciones realizadas por expertos independientes no vinculados al Grupo o bien en base a estudios internos. En todo caso, en dichas valoraciones se calcula el valor razonable, principalmente por el método residual dinámico para terrenos y por descuento de flujos para producto en curso y terminado de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC). El método residual dinámico es una técnica de valoración que estima el valor de un terreno considerando su potencial de desarrollo, pero incorpora un análisis detallado que incluye la dimensión temporal del proyecto. A diferencia del método residual estático, el dinámico evalúa el desarrollo en etapas, lo cual es particularmente útil cuando el lote en estudio es demasiado grande y las unidades proyectadas no pueden ser comercializadas en un periodo corto.

Dado el carácter incierto que tiene la información basada en expectativas futuras, se podrían producir diferencias entre los resultados proyectados considerados a los efectos de la realización de las mencionadas estimaciones de los valores recuperables de las existencias y los reales, lo que podría dar lugar a modificar las mismas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que en su caso se aplicara de forma prospectiva.

#### Transacciones en moneda extranjera

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo se presentan en euros, que es la moneda funcional de la Sociedad dominante. Los activos y pasivos denominados en moneda extranjera se convierten a los tipos de cambio vigentes en la fecha de cierre. Los ingresos, gastos, y activos y pasivos no monetarios se convierten al tipo de cambio vigente en la fecha de la transacción. Las pérdidas y ganancias por tipo de cambio se reconocen en el estado de resultados.

#### Ingresos

*Inversiones inmobiliarias:* Los arrendamientos con inquilinos son considerados arrendamientos operativos. Los alquileres mínimos se reconocen de forma lineal durante el plazo del contrato, iniciando en la fecha en que el inquilino entra en posesión del inmueble. Asimismo, los arrendamientos generalmente contemplan el reembolso al Grupo de los impuestos sobre los bienes, seguros y otros gastos operativos. Estos reembolsos se reconocen como ingresos en el periodo en que los gastos se incurren.

El resto de los ingresos se reconocen cuando los clientes han obtenido el beneficio de los bienes y/o servicios prestados. Pasivos por contratos e ingresos diferidos se reconocen cuando se produce la corriente monetaria con antelación a la prestación del servicio.

#### Impuesto sobre beneficios

Los activos y pasivos por impuesto corriente se valorarán por las cantidades que se espera pagar o recuperar de las autoridades fiscales, de acuerdo con la normativa vigente o aprobada y pendiente de publicación en la fecha de cierre del ejercicio.

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus valores en libros. El impuesto diferido se determina aplicando la normativa y los tipos impositivos aprobados o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide. Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que resulte probable que se vaya a disponer de ganancias fiscales futuras con las que poder compensar las diferencias temporarias. El impuesto diferido de pasivo se reconoce siempre que el importe no sea insignificante.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se reconocen en el estado de resultados, excepto cuando corresponden a transacciones reconocidas en el otro resultado global, en cuyo caso también se reconocen directamente en el otro resultado global.

### **Inmovilizado intangible, Inmovilizado material e Inversiones inmobiliarias**

#### Inmovilizado intangible

Los activos intangibles se registran por su coste de adquisición y/o producción y, posteriormente, se valoran a su coste menos, según proceda, su correspondiente amortización acumulada y/o pérdidas por deterioro que hayan experimentado. Estos activos se amortizan en función de su vida útil.

Los activos intangibles se amortizan linealmente en función de los años de vida útil estimada que se han considerado que son 6 años.

#### Inmovilizado material

Los bienes comprendidos en el inmovilizado material se han valorado por el precio de adquisición o coste de producción y minorado por las correspondientes amortizaciones acumuladas y cualquier pérdida por deterioro de valor conocida. El precio de adquisición o coste de producción incluye los gastos adicionales que se producen necesariamente hasta la puesta en condiciones de funcionamiento del bien.

Los costes de ampliación, sustitución o renovación que aumentan la vida útil del bien objeto, o su capacidad económica, se contabilizan como mayor importe del inmovilizado material, con el consiguiente retiro contable de los elementos sustituidos o renovados. Así mismo, los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación se imputan a resultados, siguiendo el principio de devengo, como coste del ejercicio en que se incurren.

Las amortizaciones se han establecido de manera sistemática y racional en función de la vida útil de los bienes y de su valor residual, atendiendo a la depreciación que normalmente sufren por su funcionamiento, uso y disfrute, sin perjuicio de considerar también la obsolescencia técnica o comercial que pudiera afectarlos.

#### Inversiones inmobiliarias

El epígrafe de inversiones inmobiliarias del balance de situación consolidado recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen bien, para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Los activos registrados bajo el epígrafe "Activos no corrientes - Inversiones inmobiliarias", pueden ser valorados a valor de mercado o a su coste de adquisición corregido por la amortización acumulada y los saneamientos realizados en su caso. El Grupo optó por registrar los mencionados activos por sus costes de adquisición corregido por la amortización acumulada y los deterioros realizados, en su caso.

### **Deterioro de valor de los activos no financieros**

Los activos sujetos a depreciación o amortización se someten a pruebas de pérdidas por deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias sea indicativo de que el valor contable puede no ser recuperable. Se reconoce una pérdida por deterioro por el exceso del valor contable del activo sobre su importe recuperable, entendido éste como el valor razonable del activo menos los costes de venta o el valor en uso, el mayor de los dos.

El valor en uso se determina mediante los flujos de efectivo futuros descontados a su valor actual, utilizando un tipo de descuento antes de impuestos que refleje las valoraciones corrientes del mercado temporal del dinero y los riesgos específicos del activo que no hayan sido ajustados en los flujos de efectivo proyectados.

El valor razonable es evaluado por los Administradores y refleja el valor económico subyacente de los activos en condiciones normales de mercado, con un comprador y vendedor dispuestos y asume el tiempo adecuado para la venta.

#### Inversiones contabilizadas por el método de coste

Las inversiones contabilizadas por el método de coste son aquellos instrumentos de patrimonio que se reconocen inicialmente a coste y posteriormente al valor razonable con cambios en el estado de resultados. El valor razonable de instrumentos de patrimonio se basa en valores de mercado cuando estos están disponibles. Cuando los valores de mercado no están disponibles, se mantienen al coste y se evalúa anualmente su valor recuperable.

#### Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El efectivo comprende tanto la caja, los depósitos bancarios a la vista y los depósitos con vencimiento a tres meses o menos desde la fecha del depósito.

#### Cuentas comerciales y otras cuentas a pagar

Las cuentas comerciales y otras cuentas para pagar se reconocen inicialmente por su valor razonable y con posterioridad se valoran a coste amortizado de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

#### Instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente al valor razonable.

Los activos financieros distintos a los valores negociables e instrumentos derivados se clasifican como préstamos y partidas a cobrar. Los préstamos y partidas a cobrar se registran posteriormente a coste amortizado de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo siempre que el valor temporal del dinero tenga un impacto significativo en el valor, menos la provisión por las pérdidas esperadas.

El Grupo evalúa en cada fecha de balance si existe evidencia objetiva de que haya habido un incremento en el riesgo crediticio de los activos financieros. Una pérdida por deterioro de valor se produce si, y sólo si, existe evidencia objetiva del deterioro como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo, y ese evento o eventos causantes de la pérdida tienen un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero, que puede estimarse con fiabilidad.

El Grupo utiliza criterios como dificultades financieras significativas de la contraparte; la desaparición de un mercado activo para el activo financiero en cuestión debido a dificultades financieras; e incumplimientos de contrato, como evidencias objetivas del deterioro.

Los pasivos financieros distintos a los instrumentos financieros derivados se reconocen con posterioridad a coste amortizado de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

#### 4. Inmovilizado intangible

No aplicable al grupo.

#### 5. Inmovilizado material

El detalle y los movimientos del inmovilizado material se muestran en la tabla siguiente:

Valor Adquisición	Saldo Inicial	Altas	Bajas	Correc.por deterioro	Traspasos	Saldo a 31/12/2024
Mobiliario	-	5.312				5.312
<b>TOTAL</b>	-	<b>5.312</b>	-	-	-	<b>5.312</b>

Amortización Acumulada	Saldo Inicial	Altas	Bajas	Correc.por deterioro	Traspasos	Saldo a 31/12/2024
A.Ac. mobiliario	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	-	-	-	-	-	-

Valor Neto	Saldo Inicial	Saldo a 31/12/2024
Mobiliario	-	5.312
<b>TOTAL</b>	-	<b>5.312</b>

No se han registrado altas en el ejercicio correspondientes a gastos financieros capitalizados.

Para aquellos inmovilizados que necesitan un período de tiempo superior al año para estar en condiciones de uso, se incluye en el precio de adquisición o coste de producción, los gastos financieros devengados antes de la puesta en condiciones de funcionamiento.

Dado que es el primer ejercicio, y que el mobiliario adquirido es para las oficinas de su sede central en Madrid, que, a fecha de elaboración de las presentes Cuentas Anuales Consolidadas, no estaba completamente operativa, no se ha empezado a amortizar el mobiliario aún, pero se espera empezar a amortizarlo de cara al ejercicio 2025.

No existen bienes del inmovilizado material afectos a garantías, litigios o restricciones sobre su titularidad.

Durante el presente ejercicio no se han producido correcciones valorativas por deterioro de cuantía significativa, reconocida o revertida, sobre las cuales se deba informar en las presentes Cuentas Anuales Consolidadas.

Todas las inversiones del inmovilizado material se encuentran directamente afectas a la explotación.

No se han recibido subvenciones, donaciones ni legados relacionados con el inmovilizado material.

En la fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales Consolidadas al 31/12/2024, no existen compromisos firmes de compra o venta de bienes del inmovilizado material.

No existen bienes registrados en el inmovilizado material con vida útil indefinida.

No existen bienes de inmovilizado material adquiridos mediante arrendamiento financiero.

En el presente ejercicio no se han producido pérdidas por deterioros en elementos del inmovilizado material significativas para las cuales se hubiera de informar sobre el importe y circunstancias que hubieran llevado al reconocimiento de la corrección valorativa por deterioro, así como del criterio empleado para determinar el valor razonable menos los costes de venta o en su caso determinar el valor en uso.

No existen costes de desmantelamiento, retiro o rehabilitación, incluidos como mayor valor de los activos al cierre del ejercicio.

## **6. Inversiones inmobiliarias**

No aplicable al grupo.

## **7. Análisis de instrumentos financieros**

### **Activos Financieros**

El único Activo financiero a largo plazo se corresponde con la fianza entregada por importe de 7.600 euros, derivada del contrato de arrendamiento de sus oficinas. Respecto a los activos financieros a corto plazo, sólo tiene el saldo de Tesorería que asciende a 261.383 euros.

## **8. Activos y pasivos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones interrumpidas**

No hay activos y pasivos no corrientes mantenidos para la venta, ni por tanto resultados clasificados como operaciones interrumpidas en la cuenta de resultados.

## 9. Existencias

El detalle de los saldos incluidos en la partida de existencias es el que se detalla a continuación:

	Euros
	31/12/2024
Producto inmobiliario en curso	16.852.801
Anticipos de proveedores	9.622
<b>Total</b>	<b>16.862.423</b>

Los productos en curso y anticipos derivan de la activación de la valoración y de los gastos o anticipos vinculados directamente al proyecto de construcción que se desarrollará en los lugares donde la Sociedad tiene presencia. Es por ello que se están activando los gastos directamente vinculados al mismo.

El valor razonable de las existencias se estima en base a valoraciones realizadas por expertos independientes no vinculados al Grupo. En todo caso, dichas valoraciones calculan el valor razonable, principalmente, por el método residual dinámico para terrenos y por descuento de flujos para producto en curso y terminado, de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC).

El valor de las existencias calificadas como "Producto inmobiliario en curso" se corresponde principalmente con el valor estimado de los terrenos en Colombia aportados al patrimonio autónomo del contrato de fiducia mercantil firmado entre Laguna Grande, S.A.S. como fideicomitente desarrollador del proyecto inmobiliario y los propietarios originarios de los referidos terrenos, firmado en febrero de 2020.

Adicionalmente al valor de los terrenos, existen gastos activados como "Producto inmobiliario en curso" de naturaleza varia, tales como gastos generales de administración, gastos de desarrollo y costos de financiamiento, en los que se ha incurrido mayoritariamente para la obtención y ejecución del contrato de desarrollo.

## 10. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El detalle de la tesorería a 31 de diciembre de 2024 es el que se detalla a continuación:

	Euros
	31/12/2024
Bancos	261.383
<b>Total</b>	<b>261.383</b>

El importe en Bancos es el saldo en cuentas corrientes al cierre del periodo.

## 11. Fondos propios

### 11.1 Capital

El desglose del capital a 31 de diciembre de 2024 es el que se detalla a continuación:

	Euros
	31/12/2024
Capital escriturado	65.210
<b>Total</b>	<b>65.210</b>

La sociedad dominante, se constituyó el 22 de marzo de 2024 con un capital social de 61.800 euros, representado en 1.030.000 acciones de 0,06 euros de valor nominal cada una de ellas. De este, el 25% está desembolsado, y el 75% restante se desembolsará mediante las correspondientes aportaciones dinerarias en un plazo máximo de 5 años.

Con fecha 16 de junio de 2024 se produjo una ampliación de capital por importe de 1.677,30 euros mediante la emisión de 27.955 acciones nuevas de 0,06 euros de valor nominal cada una de ellas.

Con fecha 30 de julio de 2024, se produjo una segunda ampliación de capital por importe de 1.297,94 euros, mediante la emisión de 23.299 acciones nuevas de 0,06 euros de valor nominal cada una de ellas.

Con fecha 31 de octubre de 2024 llevó a cabo una reestructuración del capital social mediante un split de acciones, por el cual cada acción antigua se dividió en seis acciones nuevas, reduciendo su valor nominal de 0,06 euros a 0,01 euros por acción.

Con fecha 21 de noviembre de 2024, en virtud de la delegación de la Junta General de Accionistas de 31 de octubre de 2024, el Consejo de Administración acordó una ampliación de capital por un importe de 279,32 euros, mediante la emisión de 27.932 nuevas acciones de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas.

Con fecha 31 de noviembre de 2024, en virtud de la delegación de la Junta General de Accionistas de 31 de octubre de 2024, el Consejo de Administración acordó una ampliación de capital por un importe de 56,17 euros, mediante la emisión de 5.617 nuevas acciones de 0,01 euros de valor nominal cada una.

Por tanto, el capital escriturado de la Sociedad dominante se compone, al 31 de diciembre de 2024, de 6.521.073 acciones de 0,01 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas, desembolsadas y con iguales derechos y obligaciones. Adicionalmente, existe una prima de emisión al 31 de diciembre de 2024 por importe de 1.272.045 euros.

A continuación, detallamos los accionistas que poseen un capital superior al 5%:

Nombre	Nº Acciones	% s/capital	Capital
GEM CAPITAL Luxemburg, S.a.r.l.	3.367.341	51,64%	33.673
Abubilla-4, S.L.	667.054	10,38%	6.771
Rafael Guardans Cambo	416.142	6,38%	4.161
Otros <5%	2.060.536	31,60%	20.605
<b>Total</b>	<b>6.511.073</b>	<b>100,00%</b>	<b>65.210</b>

## 11.2 Acciones propias

Estas acciones propias se encuentran registradas reduciendo el valor de Fondos Propios al 31 de diciembre de 2024 por importe de 1.637 euros.

Con fecha 2 de diciembre de 2024, la Sociedad dominante (en adelante el Emisor) suscribió un contrato de liquidez con la entidad SINGULAR BANK, S.A.U., (en adelante, Proveedor de Liquidez), de conformidad con lo dispuesto en la Circular 5/2020, de 30 de junio de 2020, de BME GROWTH MTF EQUITY.

Dicho contrato establece las condiciones en las que el proveedor de liquidez operará por cuentas del emisor, comprando o vendiendo acciones propias de este último, con el único objetivo de favorecer la liquidez y regularidad de su cotización., dentro de los límites establecidos en la autorización otorgada con tal propósito al emisor por su Junta General de Accionistas y cumpliendo con lo establecido en el art. 146 de la Ley de Sociedades de Capital.

El número de acciones propias puestas a disposición del emisor a la firma del contrato con el proveedor de liquidez ascendió a 14.859 acciones. Tras las operaciones de compra y venta en el mercado, el número de acciones propias al cierre del ejercicio asciende a 12.160 acciones.

## 11.3 Reservas

Al no haber transcurrido aún un ejercicio social completo, el grupo no dispone de Reservas.

### 11.3.1 Prima de emisión

Derivado de la primera ampliación de capital de fecha 16 de junio de 2024, detallada en el punto anterior, se emitieron 27.955 acciones con una prima de emisión de 21,40 por participación (598.237 euros en total).

Derivado de la segunda ampliación de capital de fecha 30 de julio de 2024, detallada en el punto anterior, se emitieron 23.299 acciones con una prima de emisión de 21,40 por participación (498.599 euros en total).

Derivado de la tercera ampliación de capital de fecha 21 de noviembre de 2024, detallada en el punto anterior, se emitieron 27.932 acciones con una prima de emisión de 3,57 euros por participación (99.696 euros en total).

Derivado de la cuarta ampliación de capital de fecha 31 de noviembre de 2024, detallada en el punto anterior, se emitieron 5.617 acciones con una prima de emisión de 13,44 euros por participación (75.512 euros en total).

En total, la prima de emisión acumulada al 31 de diciembre de 2024 por las ampliaciones de capital realizadas durante el ejercicio 2024 asciende a 1.272.045 euros.

### 11.3.2 Reserva legal

No hay dotada aún Reserva Legal dado que la sociedad dominante se ha constituido en marzo de 2024

### 11.3.3 Reservas Voluntarias

Al haberse constituido la sociedad en marzo de 2024, no existen reservas voluntarias procedentes de ejercicios anteriores.

Durante el ejercicio 2024, se ha registrado un incremento debido a la contabilización de las ganancias patrimoniales obtenidas por la venta de acciones propias. En concreto, la reducción en la cuenta de acciones propias por las 2.521 acciones vendidas ha generado un ingreso neto de 45.131,37 euros, que se ha contabilizado directamente en el Patrimonio Neto, concretamente en reservas voluntarias.

## 12. Débitos y partidas a pagar

El desglose de los débitos y partidas a pagar a 31 de diciembre de 2024 es el que se detalla a continuación:

	Euros
	31/12/2024
<b>Débitos y partidas a pagar a largo plazo:</b>	
<b>Total no corriente</b>	-
<b>Débitos y partidas a pagar a corto plazo:</b>	
- Proveedores y acreedores	2.341.102
- Deudas con entidades de crédito	7.461
- Otras deudas a corto plazo	400.000
- Otros pasivos financieros	4.530
<b>Total corriente</b>	<b>2.753.093</b>
<b>Total</b>	<b>2.753.093</b>

#### a) Proveedores y acreedores

Dentro de la partida de Proveedores y Acreedores, figura registrado en el apartado 1. "Proveedores a largo plazo" un saldo por importe de 1.956.041 € que se corresponde con la parte proporcional del valor razonable a favor de los fideicomitentes aportantes de los terrenos situados en Colombia aportados al patrimonio autónomo del contrato de fiducia mercantil suscrito entre Laguna Grande, S.A.S., y estos, de fecha febrero de 2020, y de acuerdo con los criterios establecidos en el Memorando de Entendimiento de octubre de 2018 (Nota 9).

#### b) Deuda con entidades de crédito

La única deuda con entidades de crédito al 31/12/2024, corresponde a una tarjeta de crédito, cuya deuda al 31/12/2024 asciende a 7.461 euros.

**c) Pasivos por arrendamiento financiero**

El grupo no tiene deudas por arrendamiento financiero al 31/12/2024.

**d) Otras deudas a corto plazo**

Formando parte de las "otras deudas a corto plazo", se ha registrado la deuda con LDA Capital Limited por un importe de 400.000 euros. Este pago deberá realizarse independientemente del volumen de fondos dispuestos por la Sociedad en el marco de este acuerdo, es por ello que se ha registrado la deuda a corto plazo (se deberá pagar en los 12 meses siguientes a la fecha de salida a cotización). Al ser un contrato por cuatro años, se ha imputado a gastos del ejercicio 2024 la parte correspondiente a 4 meses desde la firma del contrato en septiembre (octubre a diciembre), es decir 33.333,33 euros registrados en la cuenta de resultados 2024 y los 366.666,67 euros restantes, se han periodificado en el activo del Balance, y se imputarán a la cuenta de resultados a razón de 8.333,33 euros al mes.

Estos saldos vienen derivados de que el 13 de septiembre de 2024, fue firmado un acuerdo de línea de inversión en capital con LDA Capital Limited ("LDA Capital"). Esta operación es fundamental para inyectar nuevos recursos en la Sociedad, impulsando su crecimiento y permitiendo la expansión de sus actividades en nuevos mercados y sectores estratégicos.

El acuerdo contempla un desembolso de hasta 20 millones de euros por parte de LDA Capital en un plazo de hasta cuatro años, que se llevará a cabo una vez que Santa Ana comience a cotizar. A cambio, la Sociedad se compromete a pagar un monto fijo de 400 mil euros a pagar en dos fases:

- En un plazo máximo de 6 meses desde la cotización de las acciones en BME Growth, la Sociedad deberá pagar al menos el 50% de la comisión.
- En un plazo de 12 meses desde la cotización de las acciones en BME Growth, la Sociedad deberá haber pagado la comisión en su totalidad.

Mediante este acuerdo, LDA Capital se obliga a suscribir acciones de la Sociedad hasta un importe de 20 millones de euros, en un plazo de 4 años desde la firma del contrato, a una valoración de la Sociedad que, a discreción de la Sociedad, podrá quedar determinada en un importe equivalente a:

- El 90% del VWAP durante el periodo de fijación de precios;
- Un 100% del VWAP durante dicho periodo, debiendo abonar la Sociedad una comisión equivalente en dinero por el 10% de dicho importe o;
- Un 91% del VWAP en el periodo de fijación de precios, debiendo abonar la Sociedad una comisión equivalente en dinero por el 1% de dicho importe.
- A los efectos del contrato, se entiende como periodo de fijación de precios el comprendido en los 30 días de negociación anteriores a la fecha en que la sociedad realice una notificación su suscripción a LDA Capital, con los condicionantes y limitaciones propias del contrato.

Como contraprestación por la suscripción de la línea de suscripción de acciones, la Sociedad emitirá en favor de LDA Capital warrants a su favor (obligaciones convertibles en acciones), hasta un máximo del 4,5% del capital social, de los cuales el 2,5% serán ejecutables desde el primer momento, y el restante 2% conforme se descuenta la línea, a razón de 0,1% por cada millón de euros que se solicite de la línea. Pudiendo LDA Capital ejecutar estos warrants hasta pasados 5 años desde que pasen 120 días desde la salida bolsa.

Santa Ana se reserva la opción de cancelar el acuerdo con una cláusula de exit y la opción de mitigar el impacto de la acción con caja mediante el pago de los diferenciales tanto en los warrants no ejecutados como en las ampliaciones de capital.

**13. Otras provisiones**

No se han registrado provisiones en 2024 hasta el 31/12/2024.

#### 14. Saldos con Administraciones Públicas

Los saldos al 31/12/2024 con Administraciones Públicas se detallan en el siguiente cuadro:

	31/12/2024	
	Saldo deudor	Saldo acreedor
Activos/Pasivos por Impuestos diferido	-	3.578.802
Impuesto Valor añadido	88.250	-
Retenciones salariales y de alquileres	-	24.621
Impuesto de Sociedades corriente	-	-
Anticipos de impuestos y contribuciones	138	-
Seguridad Social	-	5.150
<b>Total</b>	<b>88.388</b>	<b>3.608.573</b>

Cabe destacar el importe registrado por 3.578.802 € correspondiente con el efecto impositivo derivado de la activación a Valor de Mercado del "Producto inmobiliario en curso" (Nota 9).

#### 15. Ingresos y gastos

##### a) Importe neto cifra de negocios

No hay registros al 31/12/2024.

##### b) Otros Ingresos de Explotación

El desglose de la partida 12 de la cuenta de pérdidas y ganancias, es la siguiente:

Descripción	31/12/2024
Variación del valor razonable en existencias (Nota 9)	14.315.209
<b>TOTAL</b>	<b>14.315.209</b>

El importe registrado por 14.315.209 euros correspondiente con la variación positiva del valor razonable de la partida de "Promoción inmobiliaria en curso" correspondiente al valor atribuible a la Sociedad Laguna Grande, S.A.S. como fideicomitente desarrollador de acuerdo con el Memorando de Entendimiento firmado en octubre de 2018, en base a valoraciones realizadas por expertos independientes no vinculados al Grupo (Nota 9).

##### c) Aprovisionamientos

No hay registros al 31/12/2024.

##### d) Gastos de personal

El desglose de la partida 6 de la cuenta de pérdidas y ganancias, es la siguiente:

Descripción	31/12/2024
Sueldos, salarios y asimilados	84.724
Seguridad social a cargo de la empresa	13.779
<b>TOTAL</b>	<b>98.503</b>

El número medio de empleados en el ejercicio 2024 hasta el 31/12/2024 por las sociedades incluidas por integración global en la consolidación, distribuido por categorías es el siguiente:

	31/12/2024
Equipo ejecutivo	1
Equipo directivo	-
Administrativos y auxiliares	3
<b>TOTAL</b>	<b>4</b>

Asimismo, la distribución por sexos al cierre del ejercicio del personal de las sociedades incluidas por Integración global en la consolidación es la siguiente:

	31/12/2024		
	Mujeres	Hombres	Totales
Equipo ejecutivo	-	1	1
Equipo directivo	-	-	-
Administrativos y auxiliares	1	2	3
<b>TOTAL</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>4</b>

**e) Otros gastos de gestión corriente**

El desglose de la partida 7 de la cuenta de pérdidas y ganancias, es la siguiente:

	Euros
	31/12/2024
Arrendamientos y cánones	32.300
Reparaciones y conservación	122
Servicios de profesionales independientes	541.845
Transportes	19
Servicios bancarios y similares	34.174
Publicidad	24.035
Suministros	1.446
Otros servicios	113.135
Otros tributos	-
<b>Total</b>	<b>747.076</b>

**f) Resultados por enajenaciones de inmovilizado**

No se han producido ventas de inmovilizado hasta el 31/12/2024.

**g) Otros Resultados**

No se han producido hasta el 31/12/2024.

**16. Impuesto sobre beneficios y situación fiscal**

A 31 de diciembre de 2024, la Sociedad registra un pasivo por impuesto diferido por importe de 3.578.802 euros por la variación del valor razonable de las existencias.

**17. Resultado financiero**

Se han registrado 8.033 euros por diferencias de cambio positivas al 31/12/2024.

**18. Transacciones y saldos con partes vinculadas**

**a) Cuentas a cobrar con partes vinculadas y socios (*largo Plazo*)**

No hay al 31/12/2024.

**b) Cuentas a cobrar con partes vinculadas y socios (*Corto Plazo*)**

No hay al 31/12/2024.

**c) Deudas con partes vinculadas y socios (*largo plazo*)**

No hay al 31/12/2024.

**d) Deudas con partes vinculadas y socios (*corto plazo*)**

Existe una deuda con el Socio mayoritario de la Sociedad dominante de 2.000 euros.

#### 19. Contingencias y avales

No existen contingencias ni avales al 31/12/2024. El Grupo no prevé que surja ningún pasivo significativo.

#### 20. Compromisos

No existen compromisos firmes de compra o venta de activos financieros, ni estos se encuentran afectos por garantías, litigios, embargos, etc.

Es importante destacar que la compañía tiene una obligación de pago con LDA. Santa Ana Global Enterprises, S.A. ha acordado una comisión fija de 400.000 euros (la "Comisión") a pagar a LDA, explicada ya en la Nota 12c) de la presente Memoria Consolidada.

- Abonará el importe total de la Fee a LDA en el plazo de 30 días a contar desde el 31 de diciembre de 2024;

- El Fee se abonará (siempre dentro del referido plazo de 30 días) en efectivo o en Acciones Ordinarias de la Sociedad sobre la base de una valoración de la Sociedad al 90% de la valoración post money de la última ronda de financiación.

#### 21. Retribución al Consejo de Administración y alta dirección

a) Retribución a los miembros del Consejo de Administración y alta dirección.

A 31 de diciembre de 2024, el importe destinado a remuneración del Órgano de Administración es de 0 euros y el importe destinado a la retribución de la Alta Dirección ha ascendido a 54.444 euros.

b) Anticipos y créditos a los miembros del Consejo de Administración y alta dirección

Durante el ejercicio 2024 hasta el 31/12/2024, no se han concedido anticipos ni créditos a los miembros del órgano de administración y alta dirección, si bien los mismos representan posiciones con la compañía descritas en la nota 22.

#### 22. Información sobre medio ambiente

Durante el ejercicio no se ha incurrido en gastos, ni se han realizado actuaciones, cuyo fin fuera la protección y mejora del medio ambiente.

El Grupo no tiene conocimiento de la existencia de contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente, ni riesgos transferidos a otras entidades.

#### 23. Derechos de emisión de gases de efecto invernadero

La Dirección del Grupo no estima ningún tipo de sanción o contingencia derivada del cumplimiento de los requisitos establecidos en la Ley 1/2005.

#### 24. Honorarios de Auditores

Los honorarios de auditoría correspondientes a la Auditoría de las Cuentas Anuales Consolidadas al 31/12/2024 ascienden a 39.500 euros.

No se han recibido otros servicios profesionales relacionados con la auditoría hasta el 31/12/2024.

## 25. Hechos posteriores

En enero de 2025 se han formalizado préstamos concedidos por varios de los Socios a favor de la Sociedad matriz del Grupo. Primero, el 16/01/2025 se firman tres contratos de préstamo por un importe total de 450.000 euros, destinados a financiar el crecimiento orgánico e inorgánico de la Sociedad. Posteriormente, el 30/01/2025 se firman cuatro contratos de préstamo adicionales por un importe total de 500.000 euros, destinados igualmente a financiar el crecimiento orgánico e inorgánico de la Sociedad.

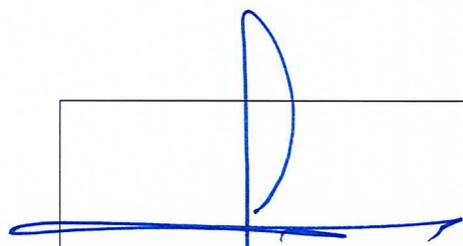
En el mes de enero de 2025, se ha procedido al pago en Panamá de 554 mil euros, correspondientes al primer pago, que estaban aplazados verbalmente desde su vencimiento que se fijó para el 31 de diciembre de 2024.

En el día 14 de febrero de 2025, en Madrid, se ha celebrado en primera convocatoria la Junta General Extraordinaria de Accionistas de Santa Ana Global Enterprises, S.A., a las 10:00 horas, con la presencia del 87,67% del Capital Social total. Se aprueba la emisión de warrants que dan derecho a suscribir acciones de nueva emisión de la Sociedad a favor de LDA CAPITAL LIMITED 3.072,76 euros equivalentes a un máximo de 307.276 acciones. Así mismo se autoriza para emitir obligaciones canjeables y/o convertibles en acciones y warrants por un importe de hasta 13.042,15 euros de euros y un plazo máximo de cinco años.

Adicionalmente, en esta Junta se aprueba la delegación en el Consejo de Administración de la facultad de aumentar el capital social, con atribución de la facultad para excluir el derecho de suscripción preferente al amparo del artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital Social y se autoriza al Consejo de Administración para adquirir acciones propias en los términos del artículo 146 de la Ley de Sociedades de Capital.

El Consejo de Administración de la Sociedad dominante Santa Ana Global Enterprises, S.A. formula en Madrid a 31 de marzo de 2025 las presentes Cuentas Anuales Consolidadas al 31/12/2024 del Grupo Santa Ana Global Enterprises, S.A. y Sociedades dependientes.

*Las presentes firmas validan la información contenida en las hojas 1 a 6 (Estados Financieros Consolidados) y 7 a 24 (Memoria Consolidada)*



ABUBILLA-4, S.L.  
D. José Antonio Fernández Gallar

**El Consejo de Administración de la Sociedad dominante Santa Ana Global Enterprises, S.A. formula en Madrid a 31 de marzo de 2025 las presentes Cuentas Anuales Consolidadas al 31/12/2024 del Grupo Santa Ana Global Enterprises, S.A. y Sociedades dependientes.**

*Las presentes firmas validan la información contenida en las hojas 1 a 6 (Estados Financieros Consolidados) y 7 a 24 (Memoria Consolidada)*



GEM CAPITAL LUXEMBOURG, S.A.R.L.  
D. Gregorio Esteban Martínez

El Consejo de Administración de la Sociedad dominante Santa Ana Global Enterprises, S.A. formula en Madrid a 31 de marzo de 2025 las presentes Cuentas Anuales Consolidadas al 31/12/2024 del Grupo Santa Ana Global Enterprises, S.A. y Sociedades dependientes.

*Las presentes firmas validan la información contenida en las hojas 1 a 6 (Estados Financieros Consolidados) y 7 a 24 (Memoria Consolidada)*



D. Jaime Garbisu Miñón

El Consejo de Administración de la Sociedad dominante Santa Ana Global Enterprises, S.A. formula en Madrid a 31 de marzo de 2025 las presentes Cuentas Anuales Consolidadas al 31/12/2024 del Grupo Santa Ana Global Enterprises, S.A. y Sociedades dependientes.

*Las presentes firmas validan la información contenida en las hojas 1 a 6 (Estados Financieros Consolidados) y 7 a 24 (Memoria Consolidada)*



D. Rafael Guardans Cambó

El Consejo de Administración de la Sociedad dominante Santa Ana Global Enterprises, S.A. formula en Madrid a 31 de marzo de 2025 las presentes Cuentas Anuales Consolidadas al 31/12/2024 del Grupo Santa Ana Global Enterprises, S.A. y Sociedades dependientes.

*Las presentes firmas validan la información contenida en las hojas 1 a 6 (Estados Financieros Consolidados) y 7 a 24 (Memoria Consolidada)*



GLOBAL LEGAL INVESTMENT, S.L.  
D. Guillermo García Ruiz

El Consejo de Administración de la Sociedad dominante Santa Ana Global Enterprises, S.A. formula en Madrid a 31 de marzo de 2025 las presentes Cuentas Anuales Consolidadas al 31/12/2024 del Grupo Santa Ana Global Enterprises, S.A. y Sociedades dependientes.

*Las presentes firmas validan la información contenida en las hojas 1 a 6 (Estados Financieros Consolidados) y 7 a 24 (Memoria Consolidada)*



D. Emilio de la Guardia Gascañana

Anexo I  
Sociedades del perímetro de consolidación

31/12/2024

Sociedad	Tipo de Entidad	Domicilio social en	Participación directa	Participación indirecta	Actividad	Sociedad titular de la participación	Capital Social (€)
- Santa Ana Global Enterprises, S.A.	Dominante	España	-	-	Patrimonio	N/A	64.875
- Sage Colombia Holdings, S.A.S	Dependiente	Colombia	100,00%	-	Inmobiliaria	SAGE, S.A.	238
- Laguna Grande, S.A.S.	Dependiente	Colombia	-	100,00%	Inmobiliaria	Sage Colombia Holdings, S.A.S.	23.000
- Santa Ana Global Chile Holdings, S.P.A.	Dependiente	Chile	100,00%	-	Inmobiliaria	SAGE, S.A.	1.000
- Sage Panamá Global Holdings, I.N.C.	Dependiente	Panamá	100,00%	-	Inmobiliaria	SAGE, S.A.	935

# INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO

**SANTA ANA GLOBAL ENTERPRISES, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024**

---

**Señores Accionistas:**

De conformidad con lo establecido en el artículo 202 del Real Decreto Legislativo 1.564/1989, de 22 de diciembre de 1989, nos cumple explicarles por medio de este Informe de Gestión la evolución del Grupo durante el periodo referido a los estados financieros consolidados cerrados a 31 de diciembre de 2024.

## **1. Evolución de los negocios y situación del Grupo**

### **1.1. Resultados económico-financieros y comerciales**

Dada la reciente creación del Grupo (ejercicio 2024), y que el cierre sobre el que se formula el presente informe de gestión consolidado es un cierre un periodo superior a ocho (8) meses, se puede afirmar que la evolución del mismo se ha visto afectada por las negociaciones que se han llevado a cabo, principalmente, en el cuarto trimestre de 2024. El resultado consolidado del grupo refleja un beneficio por importe de 9.898.856 euros, como consecuencia principal de la variación positiva del valor razonable de la partida de "Promoción inmobiliaria en curso", en base a valoraciones realizadas por expertos independientes no vinculados al Grupo.

## **2. Hechos posteriores al cierre del periodo**

En enero de 2025 se han formalizado préstamos concedidos por varios de los Socios a favor de la Sociedad matriz del Grupo. Primero, el 16 de enero de 2025 se firmaron tres contratos de préstamo por un importe total de 450.000 euros, destinados a financiar el crecimiento orgánico e inorgánico de la Sociedad. Posteriormente, el 30 de enero de 2025 se firman cuatro contratos de préstamo adicionales por un importe total de 500.000 euros, destinados igualmente a financiar el crecimiento orgánico e inorgánico de la Sociedad.

En el mes de enero de 2025, se ha procedido al pago en Panamá de 554 mil euros, correspondientes al primer pago, que estaban aplazados desde su vencimiento que se fijó para el 31 de diciembre de 2024.

En el día 14 de febrero de 2025, en Madrid, se ha celebrado en primera convocatoria la Junta General Extraordinaria de Accionistas de Santa Ana Global Enterprises, S.A., a las 10:00 horas, con la presencia del 87,67% del Capital Social total. Se aprueba la emisión de warrants que dan derecho a suscribir acciones de nueva emisión de la Sociedad a favor de LDA CAPITAL LIMITED 3.072,76 euros equivalentes a un máximo de 307.276 acciones. Así mismo se autoriza para emitir obligaciones canjeables y/o convertibles en acciones y warrants por un importe de hasta 13.042,15 euros de euros y un plazo máximo de cinco años.

Adicionalmente, en esta Junta se aprueba la delegación en el Consejo de Administración de la facultad de aumentar el capital social, con atribución de la facultad para excluir el derecho de suscripción preferente al amparo del artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital Social y se autoriza al Consejo de Administración para adquirir acciones propias en los términos del artículo 146 de la Ley de Sociedades de Capital.

## **3. Evolución previsible del Grupo en 2025**

Después de la entrada a cotización en BMW Growth (en diciembre de 2024), así como al avance de cada uno de los proyectos que el Grupo tiene de acuerdo con los contratos de desarrollo inmobiliarios que tiene firmados a la fecha de emisión del presente Informe. De todos ellos, el que se pretende iniciar en los próximos meses serán el denominado "Matriz Lotes Barú" firmado como fideicomitente desarrollador el 26 de febrero de 2020, en Colombia por parte de la Sociedad dependiente actualmente denominada Santa Ana Barú Club (anteriormente Miraval Barú, SAS), y, el desarrollo del Lote de Panamá.

## **4. Investigación y desarrollo y medio ambiente**

A lo largo del ejercicio 2024 el Grupo no ha invertido en estos conceptos.

## **5. Acciones propias**

El Grupo no ha tenido movimientos de acciones propias durante el ejercicio.

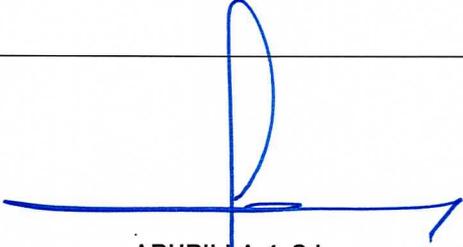
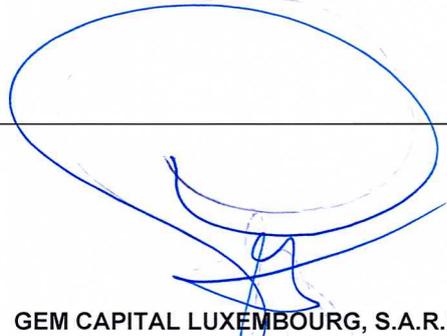
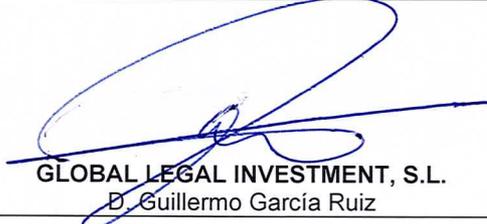
# INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO

SANTA ANA GLOBAL ENTERPRISES, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

---

El Consejo de Administración de la Sociedad dominante Santa Ana Global Enterprises, S.A. formula en Madrid a 31 de marzo de 2025 el presente Informe de Gestión Consolidado referido al 31 de diciembre de 2024 del Grupo Santa Ana Global Enterprises, S.A. y Sociedades dependientes.

Las presentes firmas validan la información contenida en la hoja 1

 <p><b>ABUBILLA-4, S.L.</b> D. José Antonio Fernández Gallar</p>	 <p><b>GEM CAPITAL LUXEMBOURG, S.A.R.L.</b> D. Gregorio Esteban Martínez</p>
 <p><b>D. Jaime Garbisu Miñón</b></p>	 <p><b>D. Rafael Guardans Cambó</b></p>
 <p><b>GLOBAL LEGAL INVESTMENT, S.L.</b> D. Guillermo García Ruiz</p>	 <p><b>D. Emilio de la Guardia Gascañana</b></p>

**INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES  
ABREVIADAS  
EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE  
CORRESPONDIENTES  
AL PERIODO CERRADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024  
DE LA SOCIEDAD  
"SANTA ANA GLOBAL ENTERPRISES, S.A."**

**INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES  
ABREVIADAS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024**

A los Accionistas de SANTA ANA GLOBAL ENTERPRISES, S.A.:

---

**Opinión**

Hemos auditado las Cuentas Anuales Abreviadas de SANTA ANA GLOBAL ENTERPRISES, S.A., que comprenden el balance abreviado a 31 de diciembre de 2024, la cuenta de pérdidas y ganancias y, las notas explicativas correspondientes al periodo de cinco meses terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las Cuentas Anuales Abreviadas adjuntas de SANTA ANA GLOBAL ENTERPRISES, S.A., expresan en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2024, así como de sus resultados correspondientes al periodo terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 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 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.

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

---

## Cuestiones Clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de las Cuentas Anuales Abreviadas del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas 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 esas cuestiones.

Hemos determinado que las cuestiones que se describen a continuación son las cuestiones clave de la auditoría que se deben comunicar en nuestro informe.

### Hechos posteriores

Según se describe en la Nota 23 de la memoria que forma parte de las Cuentas Anuales Abreviadas correspondientes al ejercicio 2024, con posterioridad al cierre del ejercicio se han producido una serie de acontecimientos relevantes y que definen la evolución de la actividad de la Sociedad para los próximos ejercicios. Ya que estos acontecimientos producidos son la base de la actividad de SANTA ANA GLOBAL ENTERPRISES, S.A, consideramos que resulta fundamental su análisis y comprensión como punto de partida para el adecuado conocimiento de la Sociedad y su entorno.

Nuestros procedimientos de auditoría han consistido en:

- Recepción de una carta de manifestaciones en la que el Órgano de Administración nos acredita de manera detallada los acontecimientos producidos con posterioridad a la fecha del cierre del periodo auditado que deben considerarse significativos para la Compañía.
- Obtención, revisión y análisis de toda la documentación jurídica, mercantil y económica que da soporte a los hechos posteriores objeto de nuestra atención.
- Obtención, revisión y análisis de confirmaciones de abogados, asesores y demás expertos independientes externos que presten servicios profesionales a la Compañía.
- Comprobación de los registros contables aplicados por la Compañía o aquellos que se debieran haber producido en su caso, así como de la adecuada aplicación de las normas de registro y valoración conforme al marco normativo de aplicación a las Cuentas Anuales Abreviadas auditadas, en caso de que se haya procedido a efectuar reflejo contable.
- Revisión de la integridad y razonabilidad de los desgloses incluidos en la memoria que forma parte integrante de las Cuentas Anuales Abreviadas adjuntas.

---

## 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**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las Cuentas Anuales Abreviadas en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las Cuentas Anuales Abreviadas.

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las Cuentas Anuales Abreviadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por el órgano de administración.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por el órgano de administración, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las Cuentas Anuales Abreviadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

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

Nos comunicamos con el órgano de administración de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación al órgano de administración de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las Cuentas Anuales Abreviadas del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

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

---

## Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

### Informe adicional para la Comisión de Auditoría

La opinión expresada en este informe es coherente con lo manifestado en nuestro informe adicional para la Comisión de auditoría de fecha 13 de marzo de 2025.

### Periodo de contratación

La Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas celebrada el 3 de octubre de 2024 nos nombró auditores de la compañía por un periodo de 3 años, contado a partir del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024.

### Servicios prestados

No se ha prestado a la sociedad ningún servicio distinto de los propios de la auditoría de cuentas.

MOORE IBÉRICA DE AUDITORÍA, S.L.P.  
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el N° S-0359)

51072067S DANIEL GONZALEZ (R:  
B79441994)  
Firmado digitalmente por  
51072067S DANIEL GONZALEZ (R:  
B79441994)  
Fecha: 2025.04.04 12:42:53 +02'00'

Daniel González Clemente  
(Inscrito en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el N° 20.217)

Madrid, 4 de abril de 2025



MOORE IBÉRICA DE  
AUDITORÍA, S.L.P.

2025 Núm. 01/25/07725

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

Informe de auditoría de cuentas sujeto a la normativa de auditoría de cuentas española o internacional

**SANTA ANA GLOBAL ENTERPRISES, S.A.**  
**CUENTAS ANUALES ABREVIADAS**

**Estados Financieros Abreviados al 31 de diciembre de 2024**

<b>ACTIVO</b>	<b>Notas</b>	<b>31/12/2024</b>
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>		
II. Inmovilizado material	5	5.312
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	9	524.873
1. Instrumentos de patrimonio		2.174
2. Créditos a empresas		522.699
V. Inversiones financieras a largo plazo	9	7.600
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>537.785</b>
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>		
II. Existencias		400
2. Anticipo de proveedores		400
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		89.848
3. Deudores varios		1.429
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas	13	88.419
VI. Periodificaciones a corto plazo	9	366.667
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	9	260.847
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>717.761</b>
<b>TOTAL ACTIVO (A + B)</b>		<b>1.255.546</b>

PATRIMONIO NETO Y PASIVO		Notas	31/12/2024
<b>A) PATRIMONIO NETO</b>			
I. Capital			65.210
II. Prima de emisión			1.272.045
III. Reservas			45.107
IV. (Acciones y participaciones de la sociedad dominante)			(1.637)
VI. Resultado del ejercicio			(811.062)
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>		<b>11</b>	<b>569.665</b>
<b>C) PASIVO CORRIENTE</b>			
I. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta			90
III. Deudas a corto plazo		<b>9</b>	<b>409.445</b>
2. Deudas con entidades de crédito			7.445
4. Otros pasivos financieros			402.000
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar			276.347
3. Pasivos por impuesto corriente		<b>13</b>	28.186
4. Otros acreedores		<b>9</b>	248.161
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>			<b>685.882</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>			<b>685.882</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + C)</b>			<b>1.255.546</b>

CUENTA DE RESULTADOS	Notas	31/12/2024
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>		
1. Importe neto de la cifra de negocios		-
6. Gastos de personal		(98.503)
a) Sueldos, salarios y asimilados		(84.724)
b) Cargas sociales		(13.779)
7. Otros gastos de explotación		(728.532)
a) Servicios exteriores		(728.532)
<b>A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11)</b>	<b>14</b>	<b>(827.036)</b>
13. Ingresos financieros		15.503
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros		15.503
16. Diferencias de cambio		471
<b>B) RESULTADO FINANCIERO (12+13+14+15+16)</b>	<b>24</b>	<b>15.974</b>
<b>C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A+B)</b>		<b>(811.062)</b>
17. Impuestos sobre beneficios		-
<b>D) RESULTADO DEL EJERCICIO (C+17)</b>		<b>(811.062)</b>

**SANTA ANA GLOBAL ENTERPRISES, S.A.**

**Memoria Abreviada al 31 de diciembre de 2024**

## SANTA ANA GLOBAL ENTERPRISES, S.A.

### (1) ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD

La Sociedad ha sido constituida en este ejercicio 2024, concretamente el 22 de marzo de 2024 con la denominación de "SANTA ANA GLOBAL ENTERPRISES, S.A.", con un capital social de 61.800 euros, representado en 1.030.000 acciones de 0,06 euros de valor nominal cada una de ellas.

Con fecha 16 de junio de 2024 se produjo una ampliación de capital por importe de 1.677,30 euros mediante la emisión de 27.955 acciones nuevas de 0,06 euros de valor nominal cada una de ellas.

Con fecha 30 de julio de 2024, se produjo una segunda ampliación de capital por importe de 1.297,94 euros, mediante la emisión de 23.299 acciones nuevas de 0,06 euros de valor nominal cada una de ellas.

Con fecha 31 de octubre de 2024 llevó a cabo una reestructuración del capital social mediante un split de acciones, por el cual cada acción antigua se dividió en seis acciones nuevas, reduciendo su valor nominal de 0,06 euros a 0,01 euros por acción.

Con fecha 21 de noviembre de 2024, en virtud de la delegación de la Junta General de Accionistas de 31 de octubre de 2024, el Consejo de Administración acordó una ampliación de capital por un importe de 279,32 euros, mediante la emisión de 27.932 nuevas acciones de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas.

Con fecha 21 de noviembre de 2024, en virtud de la delegación de la Junta General de Accionistas de 31 de octubre de 2024, el Consejo de Administración acordó una ampliación de capital por un importe de 56,17 euros, mediante la emisión de 5.617 nuevas acciones de 0,01 euros de valor nominal cada una. Tras esta última ampliación de capital, el capital social a 31 de diciembre de 2024 ha quedado fijado en un importe de 65.210,24 euros, representado por 6.521.073 acciones de 0,01 euros de valor nominal.

Por otra parte, con fecha de 10 de diciembre de 2024, la Sociedad se incorpora al mercado secundario o alternativo bursátil "BME Growth", saliendo al mercado con una valoración de 88 millones de euros, con un capital en circulación de 65.210,24 euros (compuesto por 6.521.073 acciones en circulación).

Es de destacar que el precio máximo alcanzado de cotización desde su entrada hasta la fecha ha sido 20,4 euros y el mínimo 13,6 euros por acción. La capitalización al cierre del ejercicio 2024 alcanzó los 127 millones de euros. A fecha de las presentes Cuentas Anuales abreviadas, la capitalización de la sociedad es de 90 millones de euros.

El domicilio social se encuentra en C/Castello, N° 32, 1º Derecha, 28001 Madrid.

Se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 46763, folio 70, hoja M-820821 y su C.I.F. es el A70941299.

Su objeto social es según consta en el artículo 2º de sus estatutos, es el siguiente:

- a) La prestación de servicios de asesoramiento jurídico, económico, administrativo, comercial e industrial; así como actividades de tenencia, adquisición, enajenación y compraventa de valores mobiliarios, de participaciones sociales o acciones en el capital de todo tipo de sociedades.
- b) La dirección, gestión y administración de las sociedades participadas por la misma.
- c) La adquisición, tenencia, disfrute y rentabilización, ya sea por su administración, arrendamiento, cesión de uso o venta de derechos, ya sean reales o de crédito, incluso derechos de propiedad intelectual o industrial, bienes inmuebles.
- d) La compraventa, administración y explotación de todo tipo de activos inmobiliarios, rústicos y urbanos,

---

Firmas del Órgano de Administración:

incluido el arrendamiento de los inmuebles que sean propiedad de la sociedad, y, en general, los servicios relativos a la propiedad inmobiliaria.

- e) La construcción de edificios, su promoción y remodelación y la realización de obras de cualquier naturaleza, ya sea sobre bienes propios o ajenos, de forma indirecta, utilizando para ello colaboradores o subcontratistas.

Su CNAE principal es: 70.10 Actividades de las sedes centrales.

Con fecha 29 de julio de 2024 de conformidad con las previsiones de los Estatutos Sociales y las legales, se acuerda por unanimidad de los consejeros la creación de la Comisión de Auditoría.

## **(2) BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES**

### **a) *Marco normativo***

Estas cuentas se han formulado por los administradores de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- a) Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b) Plan General de Contabilidad Aprobado por el Real Decreto 1514/2007.
- c) Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- d) El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

### **b) *Imagen fiel.***

Las cuentas anuales adjuntas se han preparado a partir de los registros contables y se presentan de acuerdo con la legislación mercantil y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la empresa a la fecha indicada.

No se han dejado de aplicar disposiciones legales en materia contable con objeto de que las presentes cuentas anuales muestren más adecuadamente la imagen fiel.

### **c) *Aspectos Críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre***

La dirección ha formulado las presentes cuentas anuales bajo el principio de empresa en funcionamiento, no existiendo incertidumbres importantes relativas a eventos o condiciones, que pudieran aportar dudas significativas sobre la posibilidad de que la empresa siga funcionando normalmente.

### **d) *Comparación de la información***

Debido a que la Sociedad se ha constituido el 22 de marzo de 2024, tal y como ya se ha indicado en el punto 1 del presente documento, tanto en los saldos expresados en las Cuentas Anuales abreviadas correspondientes al 2024 como en las Notas explicativas de los mismos, sólo se presentan saldos al 31/12/2024 y no se presentan comparativos con los del ejercicio anterior.

### **e) *Agrupación de partidas***

Ninguna de las partidas del Balance, de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, ha sido objeto de agrupación.

### **f) *Elementos recogidos en varias partidas***

No existen elementos patrimoniales recogidos en dos o más partidas del balance.

### **g) *Cambios de criterios contables***

---

*Firmas del Órgano de Administración:*

Al ser el primer ejercicio social, tal y como se ha comentado en el punto 1) y 2d) del presente documento, no pueden existir cambios en criterios contables.

**h) Corrección de errores**

Al ser el primer ejercicio social, tal y como se ha comentado en el punto 1) y 2d) del presente documento, no pueden existir errores a corregir.

**(3) APLICACIÓN DE RESULTADOS**

Al ser el primer ejercicio social, tal y como se ha comentado en el punto 1) y 2d) del presente documento, no existen resultados anteriores, por lo que no es de aplicación este apartado.

**(4) NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN**

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales del ejercicio 2024, han sido de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad aprobado por el R.D. 1514/2007 de 16 de noviembre, han sido las siguientes:

**a) Inmovilizado intangible**

No aplicable a la sociedad.

**b) Inmovilizado material**

Los bienes comprendidos en el inmovilizado material se hallan valorados al precio de adquisición o al coste de producción.

Los impuestos indirectos que gravan los elementos de inmovilizado material, solo se incluyen cuando no son recuperables de la Hacienda Pública. Para aquellos inmovilizados que necesitan un período de tiempo superior al año para estar en condiciones de uso, se incluye en el precio de adquisición o coste de producción, los gastos financieros devengados antes de la puesta en condiciones de funcionamiento.

El precio de adquisición incluye, además del importe facturado por el vendedor después de deducir cualquier descuento o rebaja en el precio, todos los gastos adicionales y directamente relacionados que se produzcan hasta su puesta en condiciones de funcionamiento, incluida la ubicación en el lugar y cualquier otra condición necesaria para que pueda operar de la forma prevista.

El coste de producción se obtiene añadiendo al precio de adquisición de las materias primas y otras materias consumibles, los demás costes directamente imputables a dichos bienes, así como la parte que razonablemente corresponda de los costes indirectamente imputables.

Los costes de renovación, ampliación o mejora de los bienes del inmovilizado material son incorporados al activo como mayor valor del bien exclusivamente cuando suponen un aumento de su capacidad, productividad o alargamiento de su vida útil y siempre que es posible conocer o estimar el valor neto contable de los elementos que resultan dados de baja del inventario por haber sido sustituidos.

La amortización del inmovilizado material se calcula sistemáticamente por el método lineal en función de la vida útil de los respectivos bienes, atendiendo a la depreciación efectivamente sufrida por su funcionamiento, uso y disfrute. En el caso de que al cierre del ejercicio, el valor contable de alguno de los elementos fuese superior al importe recuperable (mayor importe entre su valor razonable menos sus costes de venta y su valor en uso), o que se detectasen factores identificativos de obsolescencia a que pudieran estar afectos los inmovilizados, se reconoce la correspondiente pérdida por deterioro de valor.

Los años de vida útil estimada utilizados en el cálculo de la depreciación experimentada por los elementos que componen el inmovilizado material, y que pueden diferir de los coeficientes fiscales, son los siguientes:

	Nº de años de vida útil estimada	Porcentaje de Amortización anual
Mobiliario	10	10 %

Los costes de renovación, ampliación o mejora de los bienes del inmovilizado material son incorporados al activo como mayor valor del bien en la medida en que supongan un aumento de la capacidad, productividad o alargamiento de su vida útil, dándose de baja el valor contable de los elementos que se hayan sustituido.

Los gastos realizados durante el ejercicio con motivo de las obras y trabajos que la empresa lleve a cabo para sí misma se cargarán en las cuentas de gasto acorde a su naturaleza. Las cuentas de inmovilizados en curso se cargarán por el importe de dichos gastos, con abono a la partida de ingresos que recoge los trabajos realizados por la empresa para sí misma.

**c) Inversiones Inmobiliarias**

No aplicable a la sociedad.

**d) Arrendamientos**

La sociedad no tiene elementos adquiridos con contratos de arrendamiento financiero.

Se calificará un arrendamiento como operativo (alquiler), cuando se convenga el uso de un bien entre las partes, a cambio de recibir un importe único o una serie de pagos, durante un período determinado de tiempo, sin que se trate de un arrendamiento financiero. Los gastos correspondientes se registrarán en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devenguen.

**e) Permutas**

Se considera que una permuta tiene carácter comercial en el caso de:

- La configuración de los flujos de efectivo generados por el inmovilizado recibido difiere de la configuración de los flujos de efectivo del activo entregado.
- El valor actual de los flujos de efectivo después de impuestos de las actividades de la empresa afectadas por la permuta se ve modificado como consecuencia de la operación.

Cuando una permuta se califique como comercial, el inmovilizado recibido se valorará por el valor razonable del activo entregado más, las contrapartidas monetarias que se hubieran entregado a cambio, salvo que se tenga una evidencia más clara del valor razonable del activo recibido y con el límite de este último. Las diferencias de valoración que pudieran surgir al dar de baja el elemento entregado a cambio se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias.

En las permutas que no tengan carácter de comercial, el inmovilizado recibido se valorará por el valor contable del bien entregado, más las contrapartidas monetarias entregadas, con el límite del valor razonable del inmovilizado recibido, si este fuese menor.

**f) Instrumentos financieros**

---

Firmas del Órgano de Administración:

### **Activos financieros a coste amortizado**

Un activo financiero se incluirá en esta categoría, incluso cuando esté admitido a negociación en un mercado organizado, si la empresa mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Los flujos de efectivo contractuales que son únicamente cobros de principal e interés sobre el importe del principal pendiente son inherentes a un acuerdo que tiene la naturaleza de préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales y los créditos por operaciones no comerciales:

- a) **Créditos por operaciones comerciales:** son aquellos activos financieros que se originan en la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa con cobro aplazado, y
- b) **Créditos por operaciones no comerciales:** son aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la empresa.

Los activos financieros clasificados en esta categoría se valorarán inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual explícito, así como los 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 podrán valorar por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valorarán por su coste amortizado.

Los intereses devengados se contabilizarán en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los créditos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe, salvo que se hubieran deteriorado.

Cuando los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero se modifican debido a las dificultades financieras del emisor, la empresa analizará si procede contabilizar una pérdida por deterioro de valor.

Al menos al cierre del ejercicio, deberán efectuarse las correcciones valorativas necesarias siempre que exista evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o de un grupo de activos financieros con similares características de riesgo valorados colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que ocasionen una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que pueden venir motivados por la insolvencia del deudor.

La pérdida por deterioro del valor de estos activos financieros será la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros, incluidos, en su caso, los procedentes de la ejecución de las garantías reales y personales, que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial.

### **Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias**

---

*Firmas del Órgano de Administración:*

Aquellos cuyo propósito es la venta en un plazo inferior a un año, que forme parte de una cartera de instrumentos financieros identificados y los instrumentos financieros derivados. Se considera que un activo financiero se posee para negociar cuando:

- a) Se origine o adquiera con el propósito de venderlo en el corto plazo (por ejemplo, valores representativos de deuda, cualquiera que sea su plazo de vencimiento, o instrumentos de patrimonio, cotizados, que se adquieren para venderlos en el corto plazo).
- b) Forme parte en el momento de su reconocimiento inicial de una cartera de instrumentos financieros identificados y gestionados conjuntamente de la que existan evidencias de actuaciones recientes para obtener ganancias en el corto plazo, o
- c) Sea un instrumento financiero derivado, siempre que no sea un contrato de garantía financiera ni haya sido designado como instrumento de cobertura.

Para los instrumentos de patrimonio que no se mantengan para negociar, ni deban valorarse al coste, la empresa puede realizar la elección irrevocable en el momento de su reconocimiento inicial de presentar los cambios posteriores en el valor razonable directamente en el patrimonio neto.

En todo caso, una empresa puede, en el momento del reconocimiento inicial, designar un activo financiero de forma irrevocable como medido al valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, y que en caso contrario se hubiera incluido en otra categoría, si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incoherencia de valoración o asimetría contable que surgiría en otro caso de la valoración de los activos o pasivos sobre bases diferentes.

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valorarán inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada. Los costes de transacción que les sean directamente atribuibles se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

Su valoración posterior se realizará a valor razonable, registrándose los cambios que se produzcan en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

#### **Activos financieros a coste.**

En todo caso, se incluyen en esta categoría de valoración:

- a) Las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, tal como estas quedan definidas en la norma 13ª de elaboración de las cuentas anuales.
- b) Las restantes inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no pueda determinarse por referencia a un precio cotizado en un mercado activo para un instrumento idéntico, o no pueda estimarse con fiabilidad, y los derivados que tengan como subyacente a estas inversiones.
- c) Los activos financieros híbridos cuyo valor razonable no pueda estimarse de manera fiable, salvo que se cumplan los requisitos para su contabilización a coste amortizado.
- d) Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares.
- e) Los préstamos participativos cuyos intereses tengan carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa.
- f) Cualquier otro activo financiero que inicialmente procediese clasificar en la cartera de valor razonable

---

Firmas del Órgano de Administración:

con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando no sea posible obtener una estimación fiable de su valor razonable.

Se valoran inicialmente por su coste, esto es, el valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que le sean directamente atribuibles.

Su valoración posterior se realizará por su coste menos el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Estas serán la diferencia entre el valor en libros y el importe recuperable. Se considera como importe recuperable, el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de valoración que correspondan a elementos identificables en el balance de la participada.

El importe de las correcciones valorativas por deterioro o las reversiones que se pudieran producir, se registran como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias, teniendo la reversión como límite el valor en libros inicial de la inversión.

#### **Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto**

Un activo financiero se incluirá en esta categoría cuando las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente, y no se mantenga para negociar ni proceda clasificarlo como activos financieros a coste amortizado. También se incluirán en esta categoría las inversiones en instrumentos de patrimonio para las se haya ejercitado la opción irrevocable regulada en el apartado de activos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias.

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valorarán inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

Formará parte de la valoración inicial el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que, en su caso, se hubiesen adquirido.

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valorarán con posterioridad por su valor razonable, sin deducir los costes de transacción en que se pudiera incurrir en su enajenación. Los cambios que se produzcan en el valor razonable se registrarán directamente en el patrimonio neto, hasta que el activo financiero cause baja del balance o se deteriore, momento en que el importe así reconocido, se imputará a la cuenta de pérdidas y ganancias.

Al menos al cierre del ejercicio, deberán efectuarse las correcciones valorativas necesarias siempre que exista evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o grupo de activos financieros incluidos en esta categoría con similares características de riesgo valoradas colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial.

La corrección valorativa por deterioro del valor de estos activos financieros será la diferencia entre su coste o coste amortizado menos, en su caso, cualquier corrección valorativa por deterioro previamente reconocida en la cuenta de pérdidas y ganancias y el valor razonable en el momento en que se efectúe la valoración.

Las pérdidas acumuladas reconocidas en el patrimonio neto por disminución del valor razonable, siempre que exista una evidencia objetiva de deterioro en el valor del activo, se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias.

#### **Pasivos financieros a coste amortizado.**

La empresa clasificará todos los pasivos financieros en esta categoría excepto cuando deban valorarse a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, de acuerdo con los criterios incluidos en el apartado 3.2, o se trate de alguna de las excepciones previstas en esta norma.

---

*Firmas del Órgano de Administración:*

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los débitos por operaciones comerciales y los débitos por operaciones no comerciales:

- a) Débitos por operaciones comerciales: son aquellos pasivos financieros que se originan en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa con pago aplazado, y
- b) Débitos por operaciones no comerciales: son aquellos pasivos financieros que, no siendo instrumentos derivados, no tienen origen comercial, sino que proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la empresa.

Los préstamos participativos que tengan las características de un préstamo ordinario o común también se incluirán en esta categoría sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valorarán inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

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 podrán valorar por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valorarán por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizarán en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los débitos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe.

#### **Pasivos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias**

En esta categoría se incluirán los pasivos financieros que cumplan alguna de las siguientes condiciones:

- a) Son pasivos que se mantienen para negociar. Se considera que un pasivo financiero se posee para negociar cuando:
  - a. Se emita o asuma principalmente con el propósito de readquirirlo en el corto plazo (por ejemplo, obligaciones y otros valores negociables emitidos cotizados que la empresa pueda comprar en el corto plazo en función de los cambios de valor).
  - b. Sea una obligación que un vendedor en corto tiene de entregar activos financieros que le han sido prestados (es decir, una empresa que vende activos financieros que había recibido en préstamo y que todavía no posee).
  - c. Forme parte en el momento de su reconocimiento inicial de una cartera de instrumentos financieros identificados y gestionados conjuntamente de la que existan evidencias de actuaciones recientes para obtener ganancias en el corto plazo, o
  - d. Sea un instrumento financiero derivado, siempre que no sea un contrato de garantía financiera ni haya sido designado como instrumento de cobertura.
- b) Desde el momento del reconocimiento inicial, ha sido designado por la entidad para contabilizarlo al valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias. Esta designación, que será irrevocable, sólo se podrá realizar si resulta en una información más relevante, debido a que:

---

Firmas del Órgano de Administración:

- a. Se elimina o reduce de manera significativa una incoherencia o «asimetría contable» con otros instrumentos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias; o
- b. Un grupo de pasivos financieros o de activos y pasivos financieros se gestione y su rendimiento se evalúe sobre la base de su valor razonable de acuerdo con una estrategia de gestión del riesgo o de inversión documentada y se facilite información del grupo también sobre la base del valor razonable al personal clave de la dirección, según se define en la norma 15ª de elaboración de las cuentas anuales.
- c) Opcionalmente y de forma irrevocable, se podrán incluir en su integridad en esta categoría los pasivos financieros híbridos regulados en el apartado 5.1, siempre que se cumplan los requisitos allí establecidos.

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valorarán inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación recibida. Los costes de transacción que les sean directamente atribuibles se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

Después del reconocimiento inicial la empresa valorará los pasivos financieros comprendidos en esta categoría a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

**g) Coberturas contables**

Cobertura de valor razonable: cubre la exposición a los cambios en el valor razonable de activos o pasivos reconocidos o de compromisos firmes de compra. Los cambios en el valor del instrumento de cobertura y de la partida cubierta se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Cobertura de los flujos de efectivo: cubre la exposición a la variación de los flujos de efectivo que se atribuya a un riesgo concreto asociado a activos o pasivos reconocidos o a una transacción prevista altamente probable, siempre que pueda afectar a la cuenta de pérdidas y ganancias. La parte de la ganancia o pérdida del instrumento de cobertura que se haya determinado como cobertura eficaz, se reconocerá transitoriamente en el patrimonio neto, imputándose a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio o ejercicios en los que la operación cubierta prevista afecte al resultado, salvo que la cobertura corresponda a una transacción prevista que termine en el reconocimiento de un activo o pasivo no financiero, en cuyo caso los importes registrados en el patrimonio neto se incluirán en el coste del activo cuando sea adquirido o asumido.

Cobertura de la inversión neta en negocios en el extranjero: cubre el riesgo de tipo de cambio en las inversiones en sociedades dependientes, asociadas, negocios conjuntos y sucursales, cuyas actividades están basadas o se lleven a cabo en una moneda funcional distinta al euro. Los cambios de valor en los instrumentos de cobertura de inversiones en sociedades que carezcan de personalidad jurídica independiente y sucursales en el extranjero, se reconocerán transitoriamente en el patrimonio neto, imputándose a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio o ejercicios en que se produzca su enajenación. Para el caso de cobertura de inversiones en sociedades dependientes, multigrupo y asociadas, se tratarán como coberturas de valor razonable por el componente del tipo de cambio.

**h) Existencias**

No aplicable a la sociedad.

**i) Transacciones en moneda extranjera**

Las transacciones en moneda extranjera se valoran inicialmente mediante la aplicación al importe en moneda extranjera del tipo de cambio de contado entre ambas monedas, en la fecha de la transacción.

Al cierre del ejercicio se valorarán aplicando el tipo de cambio de cierre (tipo de cambio medio de contado). Las

---

Firmas del Órgano de Administración:

diferencias de cambio que surjan, tanto positivas como negativas, así como las que se produzcan al liquidar dichos elementos patrimoniales, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

**j) Impuesto sobre Sociedades**

El gasto por Impuesto sobre Beneficios del ejercicio se calcula en función del resultado económico antes de impuestos, aumentado o disminuido, según corresponda, con las diferencias permanentes y diferencias temporarias (con origen en el ejercicio en ejercicios anteriores) hasta obtener el resultado fiscal, entendiendo éste como la base imponible del citado impuesto, y minorado por las bonificaciones y deducciones en la cuota, excluidas las retenciones y los pagos a cuenta.

Las diferencias entre el impuesto sobre sociedades a pagar y el gasto por dicho impuesto se registran como impuesto sobre beneficios anticipado o diferido, según corresponda.

**k) Clasificación de deudas**

La Sociedad clasifica como deudas a corto plazo aquellas cuyo vencimiento es inferior a doce meses, y a largo plazo las superiores a doce meses.

**l) Ingresos y gastos**

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio del devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

Los ingresos se valorarán por el valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir derivada de los mismos, deducido el importe de cualquier descuento, rebaja en el precio, así como de los intereses incorporados al nominal de los créditos.

Cuando existen dudas relativas al cobro de un importe que hubiera sido previamente reconocido como ingreso, se registra un gasto por corrección de valor por deterioro.

Los ingresos por prestación de servicios se han reconocido cuando el resultado de la transacción se pueda estimar con fiabilidad, considerando el porcentaje de realización del servicio en la fecha del cierre del ejercicio.

Sólo se han contabilizado los ingresos por prestación de servicios con las siguientes condiciones: cuando el importe de los ingresos se ha podido valorar con fiabilidad, siempre que la empresa haya recibido beneficios o rendimientos de la transacción, y esta transacción haya podido ser valorada a cierre de ejercicio con fiabilidad, y finalmente cuando los costes incurridos en la prestación, así como los que quedan por incurrir se han podido valorar con fiabilidad.

Debido a que la prestación de servicios se realiza, con carácter general, por meses naturales, no se registran periodificaciones de ingresos por prestaciones de servicios al cierre del ejercicio.

**m) Provisiones y contingencias**

La sociedad reconoce como provisiones los pasivos que resulten indeterminados respecto a su importe fecha de cancelación, y que vengan determinadas por disposición legal, contractual o por obligaciones implícitas o tácitas. Se valoran al cierre de cada ejercicio, por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar dicha provisión.

**n) Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental**

Los criterios de registro y valoración de los elementos de naturaleza ambiental son similares a los descritos en las normas de registro y valoración de las notas 4a) y 4b) de la Memoria.

---

Firmas del Órgano de Administración:

**o) Compromisos por pensiones**

Las retribuciones a largo plazo al personal que tengan el carácter de aportación definida consisten en contribuciones de carácter predeterminado y son realizados a entidades externas de acuerdo con la legislación vigente. Las aportaciones realizadas son registradas en la cuenta de pérdidas y ganancias de cada ejercicio. En el caso de que al cierre del ejercicio existieran contribuciones devengadas y no satisfechas, son reflejadas en el balance como un pasivo por retribuciones a largo plazo al personal.

**p) Pagos basados en acciones**

Se reconocerán los bienes y servicios recibidos como un activo o como un gasto atendiendo a su naturaleza, en el momento de su obtención, y como contrapartida, el correspondiente incremento en el patrimonio neto si la transacción se liquidase con instrumentos de patrimonio, o el correspondientes pasivo, si se liquidase por un importe basado en el valor de los instrumentos de patrimonio.

Las transacciones que se liquiden con instrumentos de patrimonio se valoran por el valor razonable de los instrumentos de patrimonio cedidos, o bien por el valor razonable de los bienes y servicios en la fecha en que se reciben cuando tengan como contrapartida bienes o servicios distintos de los prestados por los empleados.

Las transacciones que se liquiden en efectivo se valoran por su valor razonable en la fecha de cierre de cada ejercicio, imputándose a la cuenta de pérdidas y ganancias los cambios de valoración que se produzcan durante el ejercicio.

**q) Subvenciones, donaciones y legados.**

Las subvenciones, donaciones y legados no reintegrables, se contabilizan inicialmente como ingresos imputados al patrimonio neto y se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias como ingresos de forma sistemática y racional, correlacionada con los gastos derivados.

Las subvenciones, donaciones y legados que tengan carácter de reintegrables, se registran como pasivos hasta que adquieran la condición de no reintegrables.

Ambas se valoran por el valor razonable del importe concedido o del bien recibido.

El criterio de imputación a la cuenta de pérdidas y ganancias es función del tipo de subvención:

- Subvenciones para financiar gastos específicos: se imputan como ingresos en el mismo ejercicio en el que se devengan los gastos financiados.
- Subvenciones para adquirir activos o cancelar pasivos: en proporción a la dotación a la amortización efectuada sobre los inmovilizados intangibles, materiales e inversiones inmobiliarias, o para el caso de existencias, en el ejercicio en el que se produzca la enajenación o corrección valorativa. Para activos financieros, se imputan a resultados en el ejercicio en que se produzca su enajenación o corrección valorativa por deterioro, y en el caso de cancelación de deudas, cuando se realice la cancelación, excepto las otorgadas para la financiación de un elemento específico, en cuyo caso se realizará en función del elemento financiado.
- Subvenciones, donaciones o legados recibidos de socios, se registran directamente en los fondos propios no constituyendo ingreso alguno.

**r) Combinaciones de negocios**

En las combinaciones de negocio que surjan de la fusión o escisión de varias empresas, o de la adquisición de todos los elementos patrimoniales de una empresa o de una parte que constituya uno o más negocios, se contabilizarán en la fecha de adquisición (fecha en la que la empresa adquirente toma el control), los activos identificables adquiridos y pasivos asumidos por su valor razonable.

El coste de la combinación será la suma del valor razonable de los activos entregados, pasivos incurridos, así

---

Firmas del Órgano de Administración:

como de cualquier otra contraprestación adicional que pueda considerarse probable y estimarse de forma fiable.

En el caso de que el valor de los activos identificables adquiridos menos el de los pasivos asumidos, fuese inferior al coste de la combinación de negocios, la diferencia entre ambos se reconocerá como un fondo de comercio al que se le aplicarán las normas de registro y valoración descritas en el apartado de inmovilizado intangible.

En el caso de que el valor de los activos identificables adquiridos menos el de los pasivos asumidos, fuese superior al coste de la combinación de negocios, la diferencia entre ambos se reconocerá en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio como un ingreso.

Las combinaciones de negocio que surjan como consecuencia de la adquisición de acciones o participaciones en el capital social de una empresa, así como otras operaciones o sucesos cuyo resultado sea la adquisición del control sobre la sociedad aunque no se hubiera realizado una inversión, serán registradas y valoradas de acuerdo a lo establecido en las normas de registro y valoración aplicables a las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, y que han sido descritas anteriormente.

**s) *Negocios conjuntos***

Las actividades económicas controladas conjuntamente con otras empresas o personas físicas, correspondientes a explotaciones y activos controlados de forma conjunta, se registran, por la parte proporcional que corresponda a Santa Ana Global Enterprises, S.A. en función del porcentaje de participación, en el balance los activos controlados y de los pasivos incurridos, así como de los activos afectos a la explotación conjunta bajo su control y de los pasivos incurridos consecuencia del negocio conjunto.

Así mismo, se registrarán en la cuenta de pérdidas y ganancias la parte correspondiente de los ingresos generados y gastos incurridos.

**t) *Operaciones entre partes vinculadas***

Las operaciones realizadas con empresas del mismo grupo, asociadas o vinculadas, con independencia del grado de vinculación, se contabilizarán de acuerdo con las normas generales de contabilidad, contabilizándose inicialmente los elementos objeto de la transacción por su valor razonable. Si el precio acordado difiriese del valor razonable, la diferencia se registraría atendiendo a la realidad económica de la operación.

**u) *Activos no corrientes mantenidos para la venta***

Son aquellos activos para los que el órgano de dirección de la sociedad acuerde destinar a la venta, siempre y cuando esté disponible en sus condiciones actuales para la venta, y su venta se considere como probable, por existir un plan para su enajenación, por negociarse a un precio adecuado en relación con su valor razonable, y por esperarse su venta en un plazo inferior a un año.

En el momento de su calificación como tal, se valoran por el menor entre su valor contable y su valor razonable menos costes de venta, registrándose si procede la correspondiente corrección valorativa, que en general se reconocerá en la cuenta de pérdidas y ganancias. Desde el momento en que la dirección acuerde en calificar un activo como mantenido para la venta, no se amortizará.

**v) *Operaciones interrumpidas***

Se calificará como operación interrumpida todo componente de la empresa que hubiera sido enajenado o que se hubiera clasificado como disponible para la venta, siempre que represente una unidad de negocio o un área geográfica de la explotación significativa, o se trate de una empresa dependiente adquirida exclusivamente con el fin de ser enajenada.

**(5) INMOVILIZACIONES MATERIALES**

El movimiento habido durante el periodo comprendido desde la constitución de la sociedad, el 22 de marzo de 2024, hasta el cierre del ejercicio 2024 en las diferentes cuentas del inmovilizado material, de sus correspondientes amortizaciones acumuladas, de las actualizaciones al amparo de la Ley 16/2012 de 27 de diciembre y de las correcciones valorativas por deterioro, es el siguiente:

**Movimientos de Inmovilizado Material**

Denominación	Saldo Inicial	Entradas	Salidas	Traspasos	Saldo 31/12/2024
Mobiliario	0,00	5.311,83	0,00	0,00	5.311,83
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>5.311,83</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>5.311,83</b>

**Movimientos de la Amortización Inmovilizado Material**

Denominación	Saldo Inicial	Entradas	Salidas	Traspasos	Saldo 31.12.2024
Amort. Ac. Mobiliario	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

**Movimientos del Deterioro de Valor del Inmovilizado Material**

Denominación	Saldo Inicial	Entradas	Salidas	Traspasos	Saldo 31.12.2024
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

**Inmovilizado Material Neto**

Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material.	0,00				5.311,83
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>				<b>5.311,83</b>

No se han registrado altas en el ejercicio correspondientes a gastos financieros capitalizados.

Para aquellos inmovilizados que necesitan un período de tiempo superior al año para estar en condiciones de uso, se incluye en el precio de adquisición o coste de producción, los gastos financieros devengados antes de la puesta en condiciones de funcionamiento.

Dado que es el primer ejercicio, y que el mobiliario adquirido es para las oficinas de su sede central en Madrid, que, a fecha de elaboración de los presentes Estados financieros, no estaba completamente operativa, no se ha empezado a amortizar el mobiliario aún, pero se espera empezar a amortizarlo de cara al cierre del presente ejercicio 2024.

No existen bienes del inmovilizado material afectos a garantías, litigios o restricciones sobre su titularidad.

Durante el presente ejercicio no se han producido correcciones valorativas por deterioro de cuantía significativa, reconocida o revertida, sobre las cuales se deba informar en las presentes cuentas anuales.

Todas las inversiones del inmovilizado material se encuentran directamente afectas a la explotación.

No se han recibido subvenciones, donaciones ni legados relacionados con el inmovilizado material.

En la fecha de formulación de las cuentas anuales no existen compromisos firmes de compra o venta de bienes del inmovilizado material.

No existen bienes registrados en el inmovilizado material con vida útil indefinida.

Firmas del Órgano de Administración:

No existen bienes de inmovilizado material adquiridos mediante arrendamiento financiero.

En el presente ejercicio no se han producido pérdidas por deterioros en elementos del inmovilizado material significativas para las cuales se hubiera de informar sobre el importe y circunstancias que hubieran llevado al reconocimiento de la corrección valorativa por deterioro, así como del criterio empleado para determinar el valor razonable menos los costes de venta o en su caso determinar el valor en uso.

No existen costes de desmantelamiento, retiro o rehabilitación, incluidos como mayor valor de los activos al 31/12/2024.

#### (6) INVERSIONES INMOBILIARIAS

No aplicable a la sociedad.

#### (7) INMOVILIZACIONES INTANGIBLES

No aplicable a la sociedad.

#### (8) ARRENDAMIENTOS Y OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZA SIMILAR

La sociedad no dispone de contratos de arrendamiento financiero.

El único arrendamiento operativo vigente es el que corresponde a las oficinas centrales de las que dispone la sociedad en Madrid. El contrato se inició el 15 de abril de 2024 y devenga un gasto mensual de 3.800 euros, por lo que, al 31 de diciembre de 2024, el gasto devengado es de 32.300 euros. El contrato tiene una duración inicial de 5 años y se irá actualizando anualmente en base al IPC a partir del 1 de abril de 2025.

#### (9) INSTRUMENTOS FINANCIEROS

La composición de los Activos Financieros de la sociedad, salvo inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, es la siguiente:

*Largo Plazo*

Clases / Categorías	Instrumentos de patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos, derivados y otros	Totales
	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2024
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias:				
- Cartera de negociación	0,00	0,00	0,00	0,00
- Designados	0,00	0,00	0,00	0,00
- Otros	0,00	0,00	0,00	0,00
Activos financieros a coste amortizados	0,00	0,00	530.299,44	530.299,44
Activos financieros a coste	0,00	0,00	0,00	0,00
Activos a valor razonable con cambios en el patrimonio neto	0,00	0,00	0,00	0,00
Derivados de cobertura	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Total Largo Plazo</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>530.299,44</b>	<b>530.299,44</b>

Firmas del Órgano de Administración:

Clases / Categorías	Instrumentos de patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos, derivados y otros	Totales
	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2024
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias:				
- Cartera de negociación				
- Designados	0,00	0,00	0,00	0,00
- Otros	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00
Activos financieros a coste amortizados	0,00	0,00	262.275,62	262.275,62
Activos financieros a coste	0,00	0,00	0,00	0,00
Activos a valor razonable con cambios en el patrimonio neto	0,00	0,00	0,00	0,00
Derivados de cobertura	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Total Corto Plazo</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>262.275,62</b>	<b>262.275,62</b>
<b>Total Activos Financieros</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>792.575,06</b>	<b>792.575,06</b>

El desglose de los créditos, derivados y otros, tanto a corto como a largo plazo al 31/12/2024, es el siguiente:

Descripción	31/12/2024	
	L/P	C/P
Fianzas y depósitos	7.600,00	0,00
Créditos otorgados empresas del grupo	522.699,44	0,00
Personal	0,00	1.428,81
Tesorería	0,00	260.846,81
<b>TOTAL</b>	<b>530.299,44</b>	<b>262.275,62</b>

Las Fianzas y depósitos, se corresponde con la fianza del contrato de alquiler de sus oficinas en Madrid, mencionado en la Nota 8 del presente documento de Notas explicativas.

Respecto a los Créditos otorgados empresas del grupo, se corresponden con líneas de financiación a largo plazo con empresas del grupo, cuyo detalle al 31/12/2024 es el siguiente:

Descripción	31/12/2024
LINEA CREDITO SAGE COLOMBIA	24.016,78
LINEA CREDITO SAGE CHILE	15.421,50
LINEA CREDITO PANAMA	32.108,46
LINEA CREDITO LAGUNA GRANDE	451.152,70
<b>TOTAL</b>	<b>522.699,44</b>

Con fecha 18/09/2024, se firmó una adenda a la línea de crédito con la sociedad del grupo domiciliada en Colombia, LAGUNA GRANDE SAS (antes SANTA ANA BARU CLUB S.A.S.), modificando el plazo de devolución del total del importe de la línea de crédito, ampliando el plazo a 24 meses.

La Sociedad no tiene Pasivos financieros a largo plazo.

La composición de los pasivos financieros a corto plazo es la siguiente:

Clases / Categorías	Deudas con entidades de crédito	Obligaciones y otros valores negociables	Derivados y otros	Totales
	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2024
Pasivos financieros a coste amortizado o coste	0,00	0,00	657.695,39	657.695,39
Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias:				
- Cartera de negociación	0,00	0,00	0,00	0,00
- Designados	0,00	0,00	0,00	0,00
- Otros	0,00	0,00	0,00	0,00
Derivados de cobertura	0,00	0,00	657.695,39	657.695,39
<b>Total Corto Plazo</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>657.695,39</b>	<b>657.695,39</b>
<b>Total Pasivos Financieros</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>657.695,39</b>	<b>657.695,39</b>

La sociedad no tiene deudas con entidades financieras ni a largo plazo ni a corto plazo.

El desglose de Derivados y Otros, es el siguiente:

Descripción	31/12/2024	
	Largo plazo	Corto plazo
Acreedores varios	0,00	248.160,91
Otras deudas	0,00	409.444,78
Deudas con personas y entidades del grupo	0,00	89,70
<b>Total</b>	<b>0,00</b>	<b>657.695,39</b>

Formando parte de las "otras deudas", se ha registrado la deuda con LDA Capital Limited por un importe de 400.000 euros. Este pago deberá realizarse independientemente del volumen de fondos dispuestos por la Sociedad en el marco de este acuerdo, es por ello que se ha registrado la deuda a corto plazo (se deberá pagar en los 12 meses siguientes a la fecha de salida a cotización). Al ser un contrato por cuatro años, se ha imputado a gastos del ejercicio 2024 la parte correspondiente a 4 meses desde la firma del contrato en septiembre (octubre a diciembre), es decir 33.333,33 euros registrados en la cuenta de resultados 2024 y los 366.666,67 euros restantes, se han periodificado en el activo del Balance, y se imputarán a la cuenta de resultados a razón de 8.333,33 euros al mes.

Estos saldos vienen derivados de que el 13 de septiembre de 2024, fue firmado un acuerdo de línea de inversión en capital con LDA Capital Limited ("LDA Capital"). Esta operación es fundamental para inyectar nuevos recursos en la Sociedad, impulsando su crecimiento y permitiendo la expansión de sus actividades en nuevos mercados y sectores estratégicos.

El acuerdo contempla un desembolso de hasta 20 millones de euros por parte de LDA Capital en un plazo de hasta cuatro años, que se llevará a cabo una vez que Santa Ana comience a cotizar. A cambio, la Sociedad se compromete a pagar un monto fijo de 400 mil euros a pagar en dos fases:

- En un plazo máximo de 6 meses desde la cotización de las acciones en BME Growth, la Sociedad deberá pagar al menos el 50% de la comisión.
- En un plazo de 12 meses desde la cotización de las acciones en BME Growth, la Sociedad deberá haber pagado la comisión en su totalidad.

Firmas del Órgano de Administración:

Mediante este acuerdo, LDA Capital se obliga a suscribir acciones de la Sociedad hasta un importe de 20 millones de euros, en un plazo de 4 años desde la firma del contrato, a una valoración de la Sociedad que, a discreción de la Sociedad, podrá quedar determinada en un importe equivalente a:

- El 90% del VWAP durante el periodo de fijación de precios;
- Un 100% del VWAP durante dicho periodo, debiendo abonar la Sociedad una comisión equivalente en dinero por el 10% de dicho importe o;
- Un 91% del VWAP en el periodo de fijación de precios, debiendo abonar la Sociedad una comisión equivalente en dinero por el 1% de dicho importe.
- A los efectos del contrato, se entiende como periodo de fijación de precios el comprendido en los 30 días de negociación anteriores a la fecha en que la sociedad realice una notificación su suscripción a LDA Capital, con los condicionantes y limitaciones propias del contrato.

Como contraprestación por la suscripción de la línea de suscripción de acciones, la Sociedad emitirá en favor de LDA Capital warrants a su favor (obligaciones convertibles en acciones), hasta un máximo del 4,5% del capital social, de los cuales el 2,5% serán ejecutables desde el primer momento, y el restante 2% conforme se descuenta la línea, a razón de 0,1% por cada millón de euros que se solicite de la línea. Pudiendo LDA Capital ejecutar estos warrants hasta pasados 5 años desde que pasen 120 días desde la salida bolsa.

Santa Ana se reserva la opción de cancelar el acuerdo con una cláusula de *exit* y la opción de mitigar el impacto de la acción con caja mediante el pago de los diferenciales tanto en los *warrants* no ejecutados como en las ampliaciones de capital.

#### a) Empresas del grupo, asociadas o vinculadas

La sociedad es dominante de un grupo de empresas ubicadas fuera de España, según el siguiente detalle:

Nombre	Tipo de Entidad	País	Capital Social en Euros	Patrimonio Neto	% Particip.	Coste Particip. en Euros	Correcciones Valorativas	Dividendos recibidos
SAGE COLOMBIA HOLDINGS, SAS	Grupo	Colombia	238,46 €	238,46 €	100%	238,46 €	-	-
SANTA ANA GLOBAL CHILE HOLDINGS, SPA	Grupo	Chile	1.000,00 €	1.000,00 €	100%	1.000,00 €	-	-
SAGE PANAMA GLOBAL CHILE HOLDINGS INC	Grupo	Panamá	935,27 €	935,27 €	100%	935,27 €	-	-

Con fecha 03 de mayo de 2024 se constituye la sociedad SAGE COLOMBIA HOLDINGS, SAS con un capital social de 1.000.000 pesos colombianos y con el objeto social de actividades inmobiliarias. Esta sociedad está participada al 100% por SANTA ANA GLOBAL ENTERPRISES, S.A.

Existe otra Sociedad domiciliada en Colombia, LAGUNA GRANDE SAS (antes denominada SANTA ANA BARU CLUB, SAS), que está participada al 100% por SAGE COLOMBIA HOLDINGS, SAS. Con fecha 13 de noviembre de 2024, la sociedad realizó el cambio de razón social, adoptando la denominación que actualmente

ostenta (LAGUNA GRANDE SAS), mediante acta de la Asamblea General de Accionistas. A través de esta subsidiaria, SAGE Colombia firmó un contrato de fideicomiso para la adquisición de los derechos de explotación de terreno, específicamente para el desarrollo del proyecto "Santa Ana Barú Club", situado al sur de la ciudad de Cartagena de Indias. En el caso de Laguna Grande, se acordó un contrato de fideicomiso con fiduciaria de cobertura a nivel nacional, encargada de administrar el fideicomiso del proyecto.

Es importante destacar que la duración del contrato de fideicomiso es ilimitada, lo que reduce el riesgo de ejecución del proyecto de la compañía.

Con fecha 21 de junio de 2024 se constituye la sociedad SANTA ANA GLOBAL CHILE HOLDINGS, SPA con un capital social de 1.000 euros y con el objeto social de actividades inmobiliarias. Esta sociedad está participada al 100% por SANTA ANA GLOBAL ENTERPRISES, S.A.

A través de su filial, Santa Ana Global Chile Holdings, con fecha 14 de agosto de 2024, firmó un contrato para la adquisición de derechos de explotación de un terreno situado a 10 km de la comuna de Lampa, que forma parte de la Región Metropolitana de Santiago y pertenece administrativamente a la Provincia de Chacabuco, con la finalidad de desarrollar el proyecto "Lipangue".

Este acuerdo, establece que la sociedad, ya sea SAGE Chile o la Sociedad de Propósito Específico (SPV) creada, adquirirá los derechos de explotación de la parcela de terreno mediante un esquema de precios fijos y variables.

El precio fijo quedó determinado en 33.600 Unidades de Fomento (1.315.000 euros a tipo de cambio en fecha del acuerdo alcanzado) por un tasador independiente y negociado entre ambas partes, tomando como punto de referencia: la evolución del mercado inmobiliario periférico y sus tendencias emergentes; las tendencias de los indicadores macroeconómicos directamente relacionados (como tasas hipotecarias); y las proyecciones comerciales por segmentación del público. Por el lado de la tasa variable, se determina como el 4.8% de las ventas brutas del Proyecto Lipangue e incluye dentro de él el precio fijo.

Tanto el precio variable como el fijo se abonarán únicamente después de haber avanzado en el desarrollo del proyecto, cuando el proyecto comience a generar ingresos.

Con fecha 26 de junio de 2024 se constituye la sociedad SAGE PANAMA GLOBAL HOLDINGS INC con un capital social de 1.000 dólares y con el objeto social de actividades inmobiliarias. Esta sociedad está participada al 100% por SANTA ANA GLOBAL ENTERPRISES, S.A.

Con fecha 02/10/2024, la Sociedad Dependiente SAGE PANAMA GLOBAL HOLDINGS INC, alcanza un acuerdo de opción de compra de 5 lotes ubicados en Brisas del Golf, Distrito de San Miguelito República de Panamá, los cuales suman un total de 12.593,37 metros cuadrados por un valor total de 5.842.474,69 dólares estadounidenses.

SAGE PANAMA GLOBAL HOLDINGS INC, se compromete, como contraprestación por la Opción concedida, a realizar el pago de 30.000 dólares estadounidenses al momento de la firma del contrato, el cual tiene término hasta el 30 de noviembre del 2024. Los 30.000 dólares, han sido ya pagados al 31/12/2024.

Con fecha 29/11/2024 se firma definitivamente el contrato de promesa de compraventa de bienes inmuebles en el que se fija el precio único y total por la venta de los Lotes, que asciende a la suma de 5.842.474,69€

Dicho precio de venta será cancelado por SAGE PANAMA HOLDINGS INC con un abono inicial por la suma de 584.247,47 dólares estadounidenses, de los cuales ya se han pagado al 31/12/2024 los 30 mil dólares mencionados anteriormente y, tal y como se menciona en la nota 23 de hechos posteriores, en el mes de enero de 2025, se ha procedido al pago en de los restantes 554 mil euros, que estaban aplazados desde su vencimiento que se fijó para el 31 de diciembre de 2024.

El saldo restante del precio de venta, es decir, la suma de 5.258.227,22 dólares estadounidenses será pagado mediante el siguiente calendario de pagos:

Fecha	Abono
Septiembre 2025	US\$ 1.168.494,94
Febrero 2026	US\$ 913.898,24
Agosto 2026	US\$ 1.1280.967,80
Febrero 2027	US\$ 1.168.494,94
Febrero 2028	US\$ 726.371,20

Ninguna de las empresas del grupo, asociadas o vinculadas, cotiza en Bolsa.

Al 31 de diciembre de 2024, SANTA ANA GLOBAL ENTERPRISES, S.A., no está obligada a formular Cuentas Anuales Consolidadas por razones de tamaño. Sin embargo, se ha optado por la opción voluntaria de presentar las Cuentas Anuales Consolidadas formuladas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea y demás disposiciones del marco normativo aplicable al Grupo en España, con el objetivo de reflejar la imagen fiel del patrimonio y la situación financiera del grupo al 31 de diciembre de 2024, así como el resultado de las operaciones del grupo durante el ejercicio.

#### b) Otra información

No existen compromisos firmes de compra o venta de activos financieros, ni estos se encuentran afectos por garantías, litigios, embargos, etc.

#### Avales y Garantías

La sociedad no tiene garantías o avales ni concedidos ni recibidos al 31/12/2024.

#### Deudas con garantía real

La sociedad no tiene deudas con garantía real.

#### Otras Garantías y compromisos

La sociedad no tiene otras garantías al 31/12/2024

#### (10) EXISTENCIAS

La Sociedad no tiene existencias al 31/12/2024.

#### (11) FONDOS PROPIOS

Al haberse constituido la sociedad en marzo de 2024, no existen saldos de apertura.

El detalle de los saldos a 31/12/2024 es el siguiente:

Descripción	31/12/2024
Capital social	65.210,24
Aportaciones de Socios	-1.636,72
Prima de emisión o asunción	1.272.045,25
Reservas Voluntarias	45.107,43
Resultado del ejercicio	-811.061,51
<b>TOTAL</b>	<b>569.664,69</b>

Firmas del Órgano de Administración:

### Capital social

La sociedad se constituyó el 22 de marzo de 2024 con un capital social de 61.800 euros, representado en 1.030.000 acciones de 0,06 euros de valor nominal cada una de ellas. De este, el 25% está desembolsado, y el 75% restante se desembolsará mediante las correspondientes aportaciones dinerarias en un plazo máximo de 5 años.

Con fecha 16 de junio de 2024 se produjo una ampliación de capital por importe de 1.677,30 euros mediante la emisión de 27.955 acciones nuevas de 0,06 euros de valor nominal cada una de ellas.

Con fecha 30 de julio de 2024, se produjo una segunda ampliación de capital por importe de 1.297,94 euros, mediante la emisión de 23.299 acciones nuevas de 0,06 euros de valor nominal cada una de ellas.

Con fecha 31 de octubre de 2024 llevó a cabo una reestructuración del capital social mediante un split de acciones, por el cual cada acción antigua se dividió en seis acciones nuevas, reduciendo su valor nominal de 0,06 euros a 0,01 euros por acción.

Con fecha 21 de noviembre de 2024, en virtud de la delegación de la Junta General de Accionistas de 31 de octubre de 2024, el Consejo de Administración acordó una ampliación de capital por un importe de 279,32 euros, mediante la emisión de 27.932 nuevas acciones de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas.

Con fecha 21 de noviembre de 2024, en virtud de la delegación de la Junta General de Accionistas de 31 de octubre de 2024, el Consejo de Administración acordó una ampliación de capital por un importe de 56,17 euros, mediante la emisión de 5.617 nuevas acciones de 0,01 euros de valor nominal cada una. Tras esta última ampliación de capital, el capital social a 31 de diciembre de 2024 ha quedado fijado en un importe de 65.210,24 euros, representado por 6.521.073 acciones de 0,01 euros de valor nominal.

No existen opciones emitidas u otros contratos sobre las propias acciones de la sociedad, sobre las que deba informarse en la presente memoria a las Cuentas anuales abreviadas.

A continuación, detallamos los accionistas que poseen un capital superior al 5%:

NOMBRE	Nº Acciones	% s/Capital	Capital
GEM CAPITAL Luxembourg Sarl	3.367.341	51,64%	33.673
ABUBILLA-4, S.L.	677.054	10,38%	6.771
RAFAEL GUARDANS CAMBO	416.142	6,38%	4.161
Otros < 5%	2.060.536	31,60%	20.605
<b>TOTALES</b>	<b>6.521.073</b>	<b>100,00%</b>	<b>65.210</b>

### Acciones propias

Estas acciones propias se encuentran registradas reduciendo el valor de Fondos Propios al 31 de diciembre de 2024 por importe de 1.637 euros.

Con fecha 2 de diciembre de 2024, la Sociedad (en adelante el Emisor) suscribió un contrato de liquidez con la entidad SINGULAR BANK, S.A.U., (en adelante, Proveedor de Liquidez), de conformidad con lo dispuesto en la Circular 5/2020, de 30 de junio de 2020, de BME GROWTH MTF EQUITY.

Dicho contrato establece las condiciones en las que el proveedor de liquidez operará por cuentas del emisor, comprando o vendiendo acciones propias de este último, con el único objetivo de favorecer la liquidez y regularidad de su cotización., dentro de los límites establecidos en la autorización otorgada con tal propósito al emisor por su Junta General de Accionistas y cumpliendo con lo establecido en el art. 146 de la Ley de Sociedades de Capital.

El número de acciones propias puestas a disposición del emisor a la firma del contrato con el proveedor de liquidez ascendió a 14.859 acciones. Tras las operaciones de compra y venta en el mercado, el número de acciones propias al cierre del ejercicio asciende a 12.160 acciones.

#### **Prima de emisión**

Derivado de la primera ampliación de capital de fecha 16 de junio de 2024, detallada en el punto anterior, se emitieron 27.955 acciones con una prima de emisión de 21,40 por participación (598.237,00€ en total).

Derivado de la segunda ampliación de capital de fecha 30 de julio de 2024, detallada en el punto anterior, se emitieron 23.299 acciones con una prima de emisión de 21,40 por participación (498.598,60€ en total).

Derivado de la tercera ampliación de capital de fecha 21 de noviembre de 2024, detallada en el punto anterior, se emitieron 27.932 acciones con una prima de emisión de 3,57 euros por participación (99.696,24 euros en total).

Derivado de la cuarta ampliación de capital de fecha 31 de noviembre de 2024, detallada en el punto anterior, se emitieron 5.617 acciones con una prima de emisión de 13,44 euros por participación (75.512,48 euros en total).

En total, la prima de emisión acumulada al 31 de diciembre de 2024 por las ampliaciones de capital realizadas durante el ejercicio 2024 asciende a 1.272.044,32 euros.

#### **Reserva legal**

De acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social.

La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

Al haberse constituido en marzo de 2024, no existe resultado a distribuir en 2023 o anteriores, por lo que la sociedad no dispone aún de Reserva Legal.

#### **Reservas Voluntarias**

Al haberse constituido la sociedad en marzo de 2024, no existen reservas voluntarias procedentes de ejercicios anteriores.

Durante el ejercicio 2024, se ha registrado un incremento debido a la contabilización de las ganancias patrimoniales obtenidas por la venta de acciones propias. En concreto, la reducción en la cuenta de acciones propias por las 2.521 acciones vendidas ha generado un ingreso neto de 45.131,37 euros, que se ha contabilizado directamente en el Patrimonio Neto, concretamente en reservas voluntarias.

### **(12) MONEDA EXTRANJERA**

No se han producido diferencias de cambio significativas al 31/12/2024 (470,98 euros al 31/12/2024).

### **(13) SITUACIÓN FISCAL**

---

*Firmas del Órgano de Administración:*

La composición de los saldos deudores y acreedores con Administraciones Públicas al 31/12/2024, es la siguiente:

	31/12/2024	
	Saldo deudor	Saldo acreedor
Activos/Pasivos por Impuestos diferido	0,00	0,00
Impuesto Valor añadido	88.419,09	0,00
Retenciones salariales y de alquileres	0,00	23.035,86
Impuesto de Sociedades corriente	0,00	0,00
Retenciones y pagos a cuenta	0,00	0,00
Seguridad Social	0,00	5.150,41
	<b>88.419,09</b>	<b>28.186,27</b>

El Impuesto sobre Sociedades se calcula a partir del resultado económico o contable, obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal, entendido éste como la base imponible del impuesto.

Los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. La Sociedad tiene abiertos a inspección sólo los impuestos presentados desde su constitución en marzo de 2024 hasta el 31/12/2024. La Sociedad considera que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación de la normativa vigente por el tratamiento otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las Cuentas Anuales adjuntas.

#### (14) INGRESOS Y GASTOS

Al ser una sociedad recién constituida en este ejercicio 2024, concretamente el 22 de marzo de 2024, la sociedad sólo tiene gastos de personal y otros gastos de explotación, que detallamos a continuación:

##### Gastos de Personal

El desglose de la partida 6b) de la cuenta de pérdidas y ganancias, es la siguiente:

Descripción	31/12/2024
Seguridad social a cargo de la empresa	13.779,33
<b>TOTAL</b>	<b>13.779,33</b>

##### Otros gastos de explotación

El epígrafe "Otros gastos de explotación" de presenta el siguiente desglose:

Descripción	31/12/2024
Arrendamientos y cánones	32.300,36
Reparaciones y conservaciones	122,08
Servicios de profesionales independientes	523.312,57
Transportes	19,00
Servicios bancarios y similares	34.160,55
Publicidad, propaganda y RR.PP.	24.034,86
Transportes	1.445,89
Otros servicios	113.136,82
<b>TOTAL</b>	<b>728.532,13</b>

**(15) PROVISIONES Y CONTINGENCIAS**

En el ejercicio 2024 no se ha reconocido ninguna provisión por contingencia en el balance.

**(16) INFORMACION MEDIOAMBIENTAL**

Debido a su actividad de "Sociedad Holding" del grupo SANTA ANA, la sociedad no dispone de sistemas, equipos ni instalaciones incorporadas al inmovilizado material, cuyo fin sea la minimización del impacto ambiental o la protección o mejora del medio ambiente.

**(17) RETRIBUCIONES A LARGO PLAZO AL PERSONAL**

En el ejercicio 2024 no se han devengado ni producido retribuciones a largo plazo al personal.

**(18) TRANSACCIONES CON PAGOS BASADOS EN INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO**

En el ejercicio 2024 no se han devengado ni producido transacciones con pagos basados en instrumentos de patrimonio.

**(19) SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS**

En el ejercicio 2024 no se han producido.

**(20) COMBINACIONES DE NEGOCIOS**

En el ejercicio 2024 no se han producido.

**(21) NEGOCIOS CONJUNTOS**

En el ejercicio 2024 no se han producido.

**(22) ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA Y OPERACIONES INTERRUMPIDAS.**

La Sociedad no dispone de ellos ni se han producido hasta el 31/12/2024.

**(23) HECHOS POSTERIORES AL CIERRE**

En el mes de enero de 2025, se ha procedido al pago en Panamá de 554 mil euros, correspondientes al primer pago, que estaban aplazados verbalmente desde su vencimiento que se fijó para el 31 de diciembre de 2024.

Igualmente, en el mes de enero de 2025 se han formalizado préstamos concedidos por varios de los Socios a favor de la Compañía. Primero, el 16/01/2025 se firman tres contratos de préstamo por un importe total de 450.000 euros, destinados a financiar el crecimiento orgánico e inorgánico de la Sociedad. Posteriormente, el 30/01/2025 se firman cuatro contratos de préstamo adicionales por un importe total de 500.000 euros, destinados igualmente a financiar el crecimiento orgánico e inorgánico de la Sociedad.

El 14 de febrero de 2025, en Madrid, se ha celebrado en primera convocatoria la Junta General Extraordinaria de Accionistas de Santa Ana Global Enterprises, S.A., a las 10:00 horas, con la presencia del 87,67% del Capital Social total. Se aprueba la emisión de warrants que dan derecho a suscribir acciones de nueva emisión de la Sociedad a favor de LDA CAPITAL LIMITED 3.072,76 euros equivalentes a un máximo de 307.276 acciones. Así mismo se autoriza la emisión obligaciones canjeables y/o convertibles en acciones y warrants por un importe de hasta 13.042,15 euros de euros y un plazo máximo de cinco años.

Adicionalmente, en esta Junta se aprueba la delegación en el Consejo de Administración de la facultad de aumentar el capital social, con atribución de la facultad para excluir el derecho de suscripción preferente al amparo del artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital Social y se autoriza al Consejo de Administración para adquirir acciones propias en los términos del artículo 146 de la Ley de Sociedades de Capital.

(24) OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS (EMPR.GRUPO, ASOCIADAS O VINCULADAS)

a) Las operaciones con partes vinculadas hasta el 31/12/2024, han sido las siguientes:

OP. COMERCIALES	SAGE COLOMBIA HOLDINGS, SAS	SANTA ANA GLOBAL CHILE HOLDINGS, SPA	SAGE PANAMA GLOBAL HOLDINGS INC	LAGUNA GRANDE SAS	TOTAL
Ventas/Prest. Servicios	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Compras/Prest. Servicios	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
S.Cial. Deudor	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
S.Cial. Acreedor	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	SAGE COLOMBIA HOLDINGS, SAS	SANTA ANA GLOBAL CHILE HOLDINGS, SPA	SAGE PANAMA GLOBAL HOLDINGS INC	LAGUNA GRANDE SAS	TOTAL
Ingresos Financieros	0,00	0,00	0,00	15.503,08	15.503,08
Gastos Financieros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
S.Financiero Deudor	24.016,78	15.421,50	32.108,46	451.152,70	522.699,44
S. Financiero Acreedor	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OP. ACTIVOS CORRIENTES/NO CRTES.	SAGE COLOMBIA HOLDINGS, SAS	SANTA ANA GLOBAL CHILE HOLDINGS, SPA	SAGE PANAMA GLOBAL HOLDINGS INC	LAGUNA GRANDE SAS	TOTAL
Venta Activos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Compra Activos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Resultado	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OP. ACTIVOS CORRIENTES/NO CRTES.	SAGE COLOMBIA HOLDINGS, SAS	SANTA ANA GLOBAL CHILE HOLDINGS, SPA	SAGE PANAMA GLOBAL HOLDINGS INC	LAGUNA GRANDE SAS	TOTAL
Dividendos a Pagar	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Garantías y avales	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Otros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

b) Remuneración Órgano de Administración y Alta Dirección

A 31 de diciembre de 2024, el importe destinado a remuneración del Órgano de Administración es de 0 euros y el importe destinado a la retribución de la Alta Dirección ha ascendido a 54.444,43 euros.

(25) OTRA INFORMACION

**Plantilla media-**

La Sociedad tiene tres empleados, dos hombres y una mujer que fueron contratados durante el ejercicio 2024,

*Firmas del Órgano de Administración:*

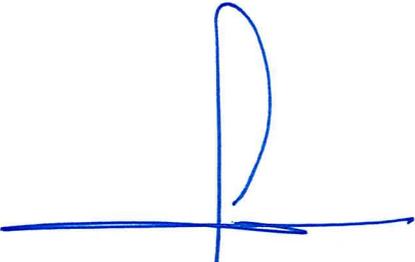
permaneciendo los mismos al cierre del ejercicio

**Remuneración de los auditores-**

Los honorarios de auditoría correspondientes a la Auditoría de cuentas del periodo 2024 ascienden a 13.500 euros (IVA y tasas no incluidos).

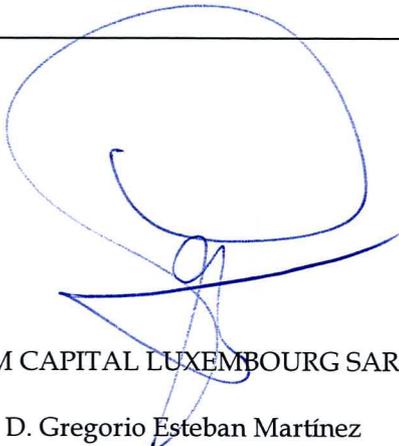
No se han recibido otros servicios profesionales relacionados con la auditoría durante el ejercicio 2024.

El Consejo de Administración de la Sociedad Santa Ana Global Enterprises, S.A. formula en Madrid a 31 de marzo de 2025, los presentes Cuentas anuales Abreviadas al 31 de diciembre de 2024



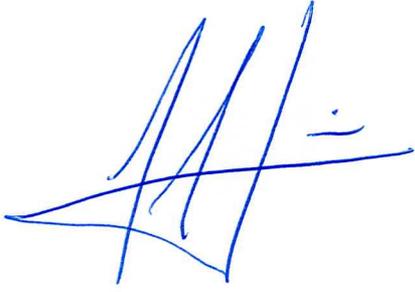
ABUBILLA-4, S.L.  
D. José Antonio Fernández Gallar

El Consejo de Administración de la Sociedad Santa Ana Global Enterprises, S.A. formula en Madrid a 31 de marzo de 2025, los presentes Cuentas anuales Abreviadas al 31 de diciembre de 2024



GEM CAPITAL LUXEMBOURG SARL  
D. Gregorio Esteban Martínez

El Consejo de Administración de la Sociedad Santa Ana Global Enterprises, S.A. formula en Madrid a 31 de marzo de 2025, los presentes Cuentas anuales Abreviadas al 31 de diciembre de 2024



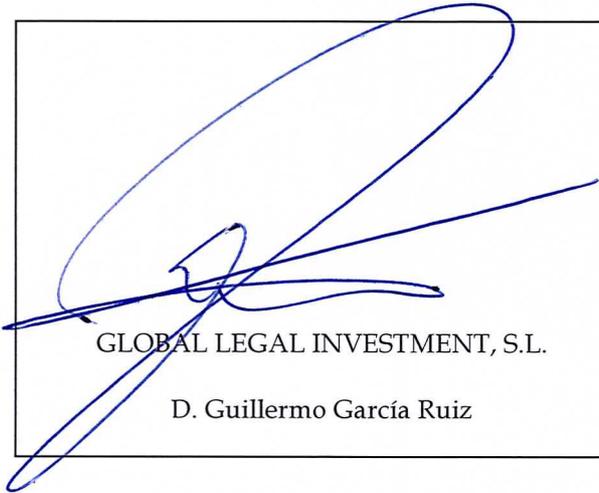
D. Jaime Garbisu Miñón

El Consejo de Administración de la Sociedad Santa Ana Global Enterprises, S.A. formula en Madrid a 31 de marzo de 2025, los presentes Cuentas anuales Abreviadas al 31 de diciembre de 2024



D. Rafael Guardans Cambó

El Consejo de Administración de la Sociedad Santa Ana Global Enterprises, S.A. formula en Madrid a 31 de marzo de 2025, los presentes Cuentas anuales Abreviadas al 31 de diciembre de 2024



GLOBAL LEGAL INVESTMENT, S.L.  
D. Guillermo García Ruiz

El Consejo de Administración de la Sociedad Santa Ana Global Enterprises, S.A. formula en Madrid a 31 de marzo de 2025, los presentes Cuentas anuales Abreviadas al 31 de diciembre de 2024



D. Emilio de la Guardia Gascuñana

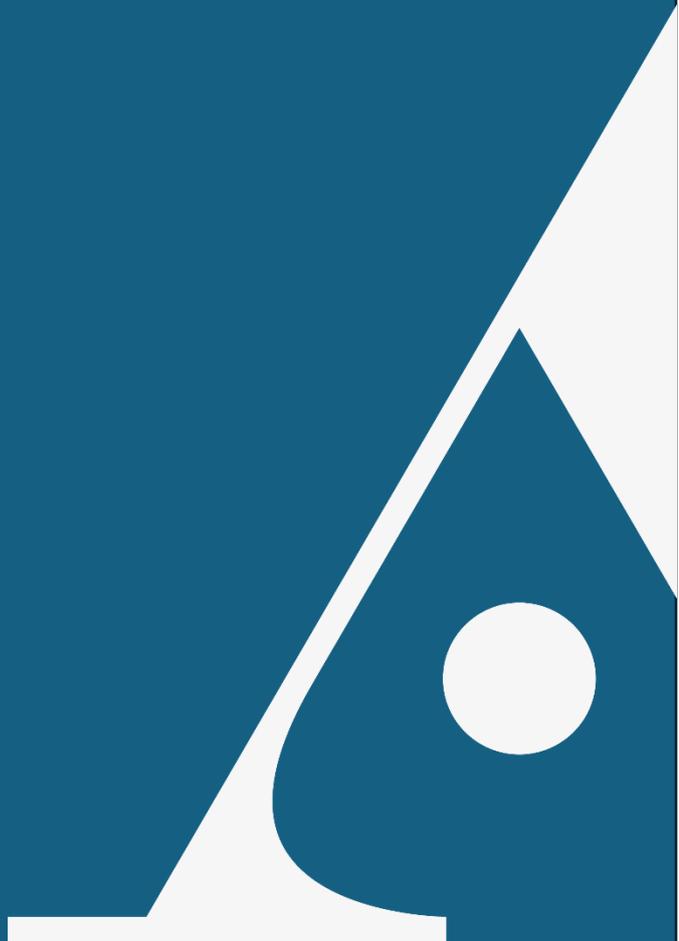
# **Informe sobre estructura organizativa y sistema de control interno**

Madrid, actualizado en marzo de 2025

## ÍNDICE

1.	BREVE PRESENTACIÓN DE LA COMPAÑÍA.....	3
1.1.	Introducción y objetivo.....	4
1.2.	Presentación de la Compañía y objeto social.....	4
2.	ESTRUCTURA DE GOBIERNO.....	6
2.1.	Consejo De Administración .....	7
2.2.	Comisión De Auditoría.....	8
2.3.	Auditoría Externa.....	10
2.4.	Comité Ejecutivo del Grupo.....	10
2.5.	Dirección Económico-Financiera del Grupo .....	11
3.	SISTEMA DE CONTROL DE LA SOCIEDAD.....	12
3.1.	ELABORACIÓN DE PRESUPUESTOS Y PLANES DE NEGOCIO ANUALES.....	13
3.2.	CONTROLES INTERNOS.....	13
3.3.	REGLAMENTO INTERNO DE CONDUCTA EN LOS MERCADOS DE VALORES...	14
4.	EVALUACIÓN DE RIESGOS .....	16
4.1.	RIESGOS MACROECONÓMICOS DE LA REGIÓN.....	17
4.2.	RIESGOS FINANCIEROS .....	17
4.3.	VULNERABILIDAD A LAS FLUCTUACIONES DEL TIPO DE CAMBIO .....	18
5.	COMUNICACIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA.....	20
6.	ACTIVIDADES DE MONITORIZACIÓN Y SUPERVISIÓN .....	22

# 1. BREVE PRESENTACIÓN DE LA COMPAÑÍA





## **Breve presentación de la compañía**

### **1.1. Introducción y objetivo**

De acuerdo con la Circular 3/2020, de 30 de julio, sobre información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity (el “**BME MTF Equity**”), las entidades emisoras deben publicar información sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno con los que cuentan para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el BME MTF Equity. El objetivo de su publicación es ofrecer información suficiente a sus usuarios sobre la capacidad de los emisores de cumplir con las obligaciones de información que establece el BME MTF Equity, así como habilitar una vía para que los emisores puedan comunicar los mecanismos específicos que se han habilitado para mantener un ambiente de control interno que propicie la generación de información pública completa, fiable y oportuna y que prevea la posible existencia de deficiencias, así como los correspondientes medios de detección y corrección de estas.

El presente informe tiene como objeto describir la estructura organizativa y el sistema de control interno de Santa Ana Global Enterprises, S.A. (la “**Compañía**”, “**Sociedad**”, “**Santa Ana**”), con el objetivo de cumplir sus obligaciones como emisor de información al mercado.

Esta información ha sido aprobada por el Consejo de Administración en su sesión de fecha 31 de marzo de 2025.

### **1.2. Presentación de la Compañía y objeto social**

Santa Ana y las sociedades controladas por esta de conformidad con el artículo 42 del Código de Comercio (en adelante “**el Grupo SAGE**” o el “**Grupo**” o “**SAGE**”) configuran un grupo consolidado de empresas. La Sociedad fue constituida en 2024, y en la actualidad tiene su domicilio social y fiscal en la Calle Castelló, 32, 1º Derecha, 28001, Madrid.

El objeto social y actividad principal de la Sociedad, como entidad holding y de conformidad con sus estatutos sociales, son las actividades propias de las sedes centrales, de forma que Santa Ana se centra en la prestación de servicios de asesoramiento de todo tipo a sus entidades dependientes, la tenencia, adquisición, enajenación y compraventa de valores mobiliarios, la dirección, gestión y administración de sus participadas, y las actividades inmobiliarias.

Por su parte, el Grupo SAGE, a través de sus filiales, desarrolla proyectos inmobiliarios especialmente en Latinoamérica, destacando el desarrollo inmobiliario de microciudades autosostenibles, combinando oferta habitacional de alta calidad e incorporando los estándares ESG. En el desarrollo de su actividad, actualmente el Grupo SAGE desarrolla su actividad en Colombia, Chile y Panamá.

El Grupo SAGE, gracias a su modelo de integración vertical, abarca diferentes servicios del ecosistema del desarrollo y construcción de proyectos mixtos. El Grupo pretende combinar sus desarrollos inmobiliarios con prestación de servicios públicos como alcantarillado y electricidad, para promover el urbanismo sostenible en la región.

## 2. ESTRUCTURA DE GOBIERNO





## **Estructura de Gobierno**

El Grupo cuenta con un conjunto de normas, principios y procedimientos que regulan la estructura y el funcionamiento de los órganos de gobierno y cuyo objetivo es, entre otros, dirigir y regular su organización de una forma transparente y eficaz, estableciendo mecanismos de control sobre el correcto desempeño de la dirección ejecutiva y el cumplimiento normativo.

Los principales órganos de gobierno de Santa Ana en la actualidad son:

2.1. Consejo de Administración

2.2. Comisión de Auditoría

### **2.1. Consejo De Administración**

Salvo en las materias reservadas a la Junta de Accionistas, el Consejo de Administración es el máximo órgano de decisión, supervisión y control del Grupo. Tiene encomendadas las funciones de la dirección, administración, gestión y representación de Santa Ana, delegando con carácter general la gestión del día a día de los negocios al equipo ejecutivo y al Consejero Delegado y concentrando su actividad en la función de supervisión, incluyendo el control de las instancias de gestión, la orientación de la estrategia del Grupo, la adopción de las decisiones más relevantes y la evaluación de la gestión de los directivos, además de servir de enlace con los accionistas.

De igual forma, el Consejo de Administración es el último responsable de la existencia y mantenimiento del Sistema de Control Interno sobre la Información Financiera (en adelante, el “**SCIIF**”), garantizando que la información financiera registrada sea legítima, veraz y releje de manera adecuada los acontecimientos y transacciones llevados a cabo durante el ejercicio.

El Consejo de Administración se reúne, como mínimo, trimestralmente, así como cuando sea preciso y necesario para la buena marcha de la Sociedad, y dicho Consejo de Administración se encuentra formado en la fecha del presente documento por un total de seis (6) personas:

- a) Presidente No Ejecutivo del Consejo de Administración: ABUBILLA-4, S.L. representado por D. José Antonio Fernández Gallar.
- b) Vicepresidente No Ejecutivo del Consejo de Administración: GEM Capital Luxembourg S.à r.l., representado por D. Gregorio Esteban Martínez.
- c) Consejero Delegado Ejecutivo del Consejo de Administración: D. Jaime Garbisu Miñón.
- d) Vocales no ejecutivos independientes: (i) D. Emilio de la Guardia Gascañana; y (ii) Global Legal Investment, S.L., representado por D. Guillermo García Ruiz.



- e) Vocal no ejecutivo dominical: D. Rafael Guardans Cambó.
- f) Secretario y Vicesecretario no consejeros del Consejo de Administración.

## **2.2. Comisión De Auditoría**

La Comisión de Auditoría se encuentra expresamente regulada en el artículo 28º de los Estatutos Sociales, y en el Capítulo XI del Reglamento del Consejo de Administración de la Compañía.

Carece de funciones ejecutivas y actúa como órgano de carácter informativo, asesor y consultivo, siendo su propósito proponer e informar en las materias de su competencia. Tiene por objeto principal reforzar el sistema de gestión de riesgos y el control interno, reforzando la independencia de las diversas áreas de control, y estableciendo un reporte directo de sus responsables al Consejo de Administración. En resumen, la comisión de auditoría actúa como órgano interno de supervisión de los sistemas de información, control interno y gestión de riesgos, supervisión del proceso de elaboración de la información económico-financiera y supervisión del auditor de cuentas. Asimismo, supervisa la función de auditoría interna, entre otras funciones.

La Comisión de Auditoría, como comisión delegada del Consejo de Administración, se rige por lo dispuesto en los Estatutos Sociales, la ley aplicable y el Reglamento del Consejo de Administración, el cual le otorga las facultades de información, supervisión, asesoramiento y propuesta en las materias de su competencia. En particular, y sin perjuicio de otros cometidos que le pueda asignar el Consejo de Administración, la Comisión dispone de las siguientes competencias:

1. Informar a la Junta General sobre las cuestiones que se planteen en su seno en materias de su competencia.
2. Supervisar la eficacia del control interno de la Sociedad, la auditoría interna y los sistemas de gestión de riesgos, incluidos los fiscales, así como discutir con el auditor de cuentas las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría.
3. Supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera preceptiva.
4. Elevar al Consejo las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor de cuentas, así como las condiciones de su contratación y recabar, regularmente de éste, información sobre el plan de auditoría y su ejecución, además de preservar su independencia en el ejercicio de sus funciones.
5. Establecer las oportunas relaciones con el auditor de cuentas para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo su independencia, para su examen por la Comisión, y cualesquiera otras relacionadas



con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como aquellas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas de auditoría.

6. Emitir anualmente, con carácter previo a la emisión del informe de auditoría de cuentas, un informe en el que se expresa una opinión sobre la independencia del auditor de cuentas.
7. Tener conocimiento de las políticas fiscales aplicadas por la Sociedad.
8. Supervisar la aplicación de la política de responsabilidad social corporativa de la Sociedad y realizar el seguimiento de la estrategia y las prácticas de responsabilidad social corporativa.
9. Evaluar aquellas cuestiones relacionadas con los riesgos no financieros de la Sociedad, incluidos los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medioambientales, políticos y reputacionales, así como coordinar el proceso de reporte de la información no financiera.
10. Informar, con carácter previo, al Consejo sobre todas las materias previstas en la ley, los Estatutos y en el Reglamento del Consejo y en particular, sobre:
  - a) La información financiera que la Sociedad deba hacer pública periódicamente;
  - b) La creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales;
  - c) Y, las operaciones con partes vinculadas.

Según lo dispuesto en los Estatutos Sociales, la Comisión de Auditoría debe de estar compuesta por un mínimo de tres (3) miembros y un máximo de cinco (5) miembros. De igual forma, todos los miembros de la Comisión de Auditoría deberán ser no ejecutivos, y al menos dos de ellos deberán ser consejeros independientes. Asimismo, se designará un miembro de la Comisión de Auditoría que posea conocimientos y experiencia significativos en contabilidad y/o auditoría, y se designará un Presidente que deberá ser independiente y su mandato tendrá una duración de cuatro (4) años, tras los cuales deberá ser sustituido, pudiendo ser reelegido una vez haya transcurrido un año desde su cese.

En cumplimiento a lo establecido en los Estatutos de la Sociedad, el 29 de julio de 2024 se constituyó la Comisión de Auditoría, que en la actualidad está formada por tres miembros, de los cuales dos independientes y uno dominical, a saber:



Cargo	Nombre	Fecha nombramiento	Naturaleza
Presidente no ejecutivo	D. Emilio de la Guardia Gascañana	29 julio 2024	Independiente
Secretario no ejecutivo	Global Legal Investment, S.L. (Rte. D. Guillermo García Ruiz)	31 marzo 2025	Independiente
Vocal no ejecutivo	D. Rafael Guardans Cambó	29 julio 2024	Dominical

- a) Presidente no ejecutivo (independiente)
- b) Secretario no ejecutivo (independiente)
- c) Vocal no ejecutivo (dominical)

### 2.3. Auditoría Externa

Las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio 2024 de Santa Ana y las consolidadas del Grupo serán sometidas a un proceso de auditoría realizado por la prestigiosa firma MOORE Ibérica de Auditorías, S.L.P. (“**MOORE Auditores**”). Esta firma, reconocida por su experiencia y reputación en el sector, asumirá la responsabilidad de llevar a cabo la auditoría tanto de las cuentas individuales de la Compañía como de las cuentas consolidadas del Grupo. Al encomendar esta tarea a MOORE Auditores, SAGE garantiza que sus estados financieros serán revisados bajo los más altos estándares de rigor y transparencia, asegurando así la integridad y precisión de la información financiera presentada, en conformidad con las normativas vigentes.

### 2.4. Comité Ejecutivo del Grupo

Cada subsidiaria del Grupo cuenta con un Country Manager (CM), quien es el responsable de dirigir las operaciones en el país en el que opera. Estos Country Manager, en conjunto con el Consejero Delegado Ejecutivo de la Compañía, forman el Comité Ejecutivo (CE) del Grupo, que es dirigido por el Consejero Delegado. Actualmente, en SAGE existe para cada país un CM correspondiente a la operación en Chile, Panamá y Colombia. A este Comité Ejecutivo se suma el Consejero Delegado Ejecutivo de la Compañía. Este CE es presidido por el Consejero Delegado Ejecutivo.

A nivel operativo, el Comité Ejecutivo es el órgano con mayor responsabilidad. Sus miembros están completamente comprometidos con la empresa, tienen una larga trayectoria en la misma y poseen un poder de decisión significativo en sus respectivos ámbitos.



## **2.5. Dirección Económico-Financiera del Grupo**

El Comité Ejecutivo del Grupo es el responsable de gestionar las actividades de Dirección Económica-Financiera. Se encarga, además de las funciones específicamente financieras, de la coordinación, implantación, mantenimiento y correcto funcionamiento de los Sistemas de Control Interno, en todas las sociedades del Grupo.

Este departamento supervisa los cierres mensuales individuales proporcionados por cada sociedad del Grupo, la cual se gestiona internamente por el equipo local, partiendo de unas directrices comunes, facilitadas por el Consejo de Administración.

Además, genera la información consolidada, de manera mensual, y demás información financiera que la Compañía prepara de forma recurrente, así como también información de carácter no financiero con relevancia para los informes de la Compañía. El Grupo dispone, además, de servicios profesionales contables y fiscales externos en los países donde cuenta con filiales, cuya información es luego revisada y consolidada.

Además, tiene como objetivo identificar desviaciones con respecto al plan de negocio. Dichas desviaciones son trasladadas al CD para su análisis y aplicación de medidas correctoras.

El Grupo lleva su contabilidad siguiendo las normas IFRS Internacional de Contabilidad en España. Las Cuentas Anuales son elaboradas siguiendo el principio de empresa en funcionamiento.

# 3. SISTEMA DE CONTROL DE LA SOCIEDAD





## **Sistema de control de la Sociedad**

El Consejo de Administración de Santa Ana ha elaborado y formalizado diversas normas y procedimientos en sus diferentes ámbitos de actuación con el objetivo de dar cobertura técnica y jurídica a todas aquellas cuestiones, actividades y procesos de mayor criticidad dentro del Grupo.

El Consejo de Administración del Grupo SAGE considera que el entorno de control del Grupo es adecuado y adaptado al tamaño de la Compañía.

Cabe mencionar, en este sentido, que todas las normas y procedimientos son actualizados de forma periódica y revisados en los correspondientes Consejos de Administración.

### **3.1. ELABORACIÓN DE PRESUPUESTOS Y PLANES DE NEGOCIO ANUALES**

El Comité Ejecutivo de Santa Ana, es el encargado de desarrollar su Plan de Negocio (PN). Cada directivo del grupo elabora su plan de negocio en el que se establecen las prioridades, objetivos comerciales y necesidades específicas de cada proyecto. De esta manera, la Compañía prepara el PN global y los PN de cada proyecto. Adicionalmente, el Comité ejecutivo elabora los presupuestos anuales, mensualizados de cada una de las sociedades del grupo. Ambos documentos son aprobados antes del comienzo de cada anualidad.

Posteriormente, se realiza un seguimiento continuado del grado de cumplimiento de los objetivos marcados trimestralmente, estudiando las desviaciones y causas, así como acciones correctivas, si procede, junto con el responsable de cada Operación/País.

### **3.2. CONTROLES INTERNOS**

El Grupo SAGE cuenta con procedimientos y actividades de control en todos los procesos de importancia notoria, con el objeto de asegurar el adecuado registro, valoración, presentación y desglose de todas las transacciones, en especial aquellas que puedan afectar de forma material a los Estados Financieros de la Compañía.

Control de Cuentas por Pagar y por Cobrar: Implementar procedimientos para la gestión eficiente de las cuentas por pagar y por cobrar, asegurando que se cumplan los plazos y que se mantenga una buena relación con proveedores y clientes.

Conciliaciones Bancarias: Realizar conciliaciones bancarias mensuales para asegurar que los registros contables coincidan con los saldos bancarios.

Auditorías Externas: Programar auditorías periódicas para revisar la integridad de los registros financieros y el cumplimiento de los controles.

Procedimientos para la Selección de Proyectos: El Comité Ejecutivo de Santa Ana realiza una evaluación y selección de terrenos y proyectos, considerando aspectos legales, técnicos y financieros.



Supervisión de Cronogramas: Monitorear el avance de los proyectos respecto a los cronogramas establecidos, asegurando que se cumplan los plazos previstos.

Gestión de Proveedores y Contratistas: El equipo ejecutivo de cada país realiza una evaluación previa y continua de los proveedores y contratistas para asegurar que cumplan con los estándares requeridos.

Cumplimiento Normativo: Asegurar que todas las actividades de la empresa cumplan con las normativas locales, estatales y nacionales, incluyendo la obtención de permisos y licencias.

Revisión de Contratos: El Country Manager de cada país/proyecto, conjuntamente con el apoyo del equipo legal, realiza un proceso de revisión y aprobación de contratos para asegurar que los términos y condiciones protejan los intereses de la empresa, accionistas, aliados y futuros clientes.

Como soporte adicional a estas normas y procedimientos, el Comité Ejecutivo de Santa Ana establece una Junta de Gestión mensual. En esta Junta se revisan y discuten los estados financieros mensuales de cada operación del grupo: Estado de Resultados, Balance y detalle de operaciones entre empresas del grupo, entre otros

Se pueden distinguir diferentes niveles de control en la Compañía a nivel de información financiera:

1. Primer nivel: Equipo ejecutivo local y Country Manager de los países. Responsable de la operativa diaria y del correcto control de procedimientos y sistemas preestablecidos en la empresa. Trabajando para que el día a día se desarrolle con normalidad de acuerdo con las normas establecidas.
2. Segundo Nivel: Vicepresidencia. Responsabilidad analítica y correctiva en caso de que los agentes de primer nivel detecten desviaciones, además de la aprobación de cambios y nuevos procedimientos para una óptima adecuación del control interno.
3. Tercer nivel: El Comité de Auditoría es el órgano encargado de recibir las Cuentas Anuales auditadas junto con el Informe de Auditoría, y debaten sobre los aspectos más relevantes de su revisión y sobre su valoración sobre los mecanismos de Control Interno. Antes de la presentación y aprobación en la Junta General de los Estados Financieros anuales, éstos son revisados y auditados.
4. Cuarto Nivel: el Consejo de Administración recibe toda la información del auditor y presenta sus conclusiones en la Junta de Accionistas, mediante la formulación de las Cuentas Anuales. La Junta de Accionistas revisa esta información y aprueba las CCAA, así como la aplicación del resultado del ejercicio.

### **3.3. REGLAMENTO INTERNO DE CONDUCTA EN LOS MERCADOS DE VALORES**

El Consejo de Administración ha aprobado con fecha 21 de noviembre de 2024 un Reglamento Interno de Conducta, según el Real Decreto-ley 19/2018, de 23 de



noviembre, de servicios de pago y medidas urgentes en materia financiera, que modifica la redacción del artículo 225.2 de la Ley del Mercado de Valores, no es obligatoria la elaboración y remisión a la CNMV.

El Reglamento Interno de Conducta regula, entre otras cosas, la conducta de los administradores y directivos en relación con el tratamiento, uso y publicidad de la información privilegiada relativa a la Sociedad. El Reglamento Interno de Conducta aplica, entre otras personas, a los miembros del consejo de administración de la Sociedad, a los directivos y empleados de sociedades que realicen actividades para la Sociedad que tengan acceso a información privilegiada, así como a los asesores externos que tengan acceso a dicha información privilegiada.

El Reglamento Interno de Conducta está disponible en la página web de la Sociedad ([www.santaana.global](http://www.santaana.global)).

# 4. EVALUACIÓN DE RIESGOS





## **Evaluación de Riesgos**

Santa Ana ha evaluado los riesgos que puedan impactar a su negocio, mayormente financieros, operativos y de valoración, y regulatorios, para poder identificar áreas de riesgo, su cuantificación y posibles mecanismos de mitigación que permitan minimizar la exposición de la Compañía. Los riesgos más significativos son los que se detallan a continuación.

### **4.1. RIESGOS MACROECONÓMICOS DE LA REGIÓN**

La Compañía, al igual que todas las empresas de la economía, está vinculada a factores macroeconómicos que determinan el nivel de actividad económica en el país, debido a su ubicación y a la actividad de sus subsidiarias. De esta manera, los diferentes ciclos económicos pueden reflejarse en mayor o menor medida en el sector de la construcción y, por lo tanto, en una variación de sus resultados operativos. La capacidad de los países para financiarse a un costo razonable condiciona sus perspectivas de crecimiento futuro. Asimismo, las condiciones de liquidez y las tasas de interés impactan directamente en la viabilidad de los proyectos de infraestructura y vivienda, ya que las bajas tasas de interés y la abundancia de liquidez generan un entorno perfecto para la financiación de este tipo de proyectos.

La estructura jurídica del Grupo ha sido diseñada para mitigar de manera efectiva los riesgos macroeconómicos de cada región asociados a sus proyectos. Esta estructura permite que las responsabilidades se dividan de manera estratégica, lo que no solo protege al Grupo en su conjunto, sino que también proporciona una mayor flexibilidad para gestionar situaciones adversas. En caso de que alguno de los riesgos identificados se intensifique y ponga en peligro la viabilidad de un proyecto específico, el Grupo tiene la capacidad de desvincularse de dicho proyecto de manera ordenada y eficiente, minimizando así las posibles repercusiones negativas sobre el resto de sus operaciones. Esto asegura que, aunque un proyecto en particular pueda enfrentar dificultades, la estabilidad y continuidad del Grupo no se vean comprometidas. Adicionalmente, el Grupo lleva a cabo un proceso riguroso de evaluación y seguimiento continuo tanto de las proyecciones locales como de las tendencias macroeconómicas que puedan influir en cada uno de sus proyectos. De esta manera, se puede identificar de manera temprana cualquier señal de alerta que pueda indicar posibles impactos adversos derivados de estos factores económicos. Al mantener un control detallado sobre las variables económicas relevantes, el Grupo se asegura de estar bien posicionado para anticiparse a posibles fluctuaciones del mercado o cambios en el entorno económico.

### **4.2. RIESGOS FINANCIEROS**

Los riesgos financieros son cruciales para el Grupo, ya que afectan la capacidad de financiar, ejecutar y obtener rentabilidad de los proyectos. Estos riesgos pueden tener un impacto significativo en la viabilidad y el éxito financiero de los desarrollos inmobiliarios.



Los riesgos financieros más significativos se agrupan en los siguientes puntos:

Riesgo de financiación : Muchos proyectos se financian parcialmente a través de la pre-venta de unidades. Si las ventas no alcanzan los niveles esperados, Santa Ana podría enfrentar dificultades para obtener financiación adicional, lo que podría retrasar o cancelar el proyecto. Adicionalmente, un aumento en las tasas de interés durante el periodo de construcción o antes de la venta puede incrementar los costos financieros, afectando la rentabilidad del proyecto.

Riesgo de liquidez: Si las unidades no se venden o alquilan tan rápido como se anticipaba, la desarrolladora podría enfrentar un déficit de liquidez, lo que aumenta el riesgo de insolvencia.

Riesgos de mercado: Cambios adversos en los precios de mercado para propiedades residenciales o comerciales pueden reducir los márgenes de ganancia o incluso hacer que el proyecto deje de ser rentable. La viabilidad financiera del proyecto puede verse negativamente afectada por una recesión económica, provocando una disminución en la demanda de propiedades, tanto para la compra como para el alquiler, afectando los ingresos esperados del proyecto.

Riesgo fiscal: Cambios en las leyes fiscales, como aumentos en impuestos a la propiedad, cambios en las deducciones fiscales o nuevas regulaciones sobre la tributación de las ganancias de capital, pueden afectar la rentabilidad neta del proyecto.

Para mitigar los riesgos financieros, el Grupo presenta una estrategia de diversificación con una cartera que presenta tres proyectos diferentes, ubicados en distintos países, así como una óptima gestión de la liquidez y flujo de caja, manteniendo las reservas de efectivo adecuadas para garantizar la cobertura de posibles costes imprevistos y una estrategia de venta bien marcada, que implementa planes de pre-venta efectivos, ajustando los precios de manera competitiva. Dichas estrategias, irán acompañadas de evaluaciones de viabilidad financiera rigurosas y actualizadas durante todo el ciclo de vida del proyecto. Adicionalmente, Santa Ana presenta la estructura del fideicomiso, que facilita la obtención de créditos de construcción y promoción al asegurar el terreno necesario, los permisos y las preventas.

#### **4.3. VULNERABILIDAD A LAS FLUCTUACIONES DEL TIPO DE CAMBIO**

Los proyectos de Santa Ana se encuentran ubicados en diferentes países, cada uno con una divisa distinta, por lo que se enfrenta al posible riesgo de fluctuaciones de las monedas en los mercados internacionales.

Debido al modelo de negocio que presenta el Grupo, al tener operaciones en múltiples países, las fluctuaciones en los tipos de cambio pueden afectar el valor de los activos y pasivos en moneda extranjera cuando se consolidan los estados financieros. Esto puede crear volatilidad en los resultados financieros reportados. Los beneficios pueden verse



de igual manera afectados cuando se conviertan a la moneda local, en el caso de que haya habido una depreciación significativa, las ganancias pueden verse reducidas.

Con el fin de gestionar la vulnerabilidad a las fluctuaciones del tipo de cambio, Santa Ana realiza una evaluación continua, monitoreando constantemente los mercados de divisas, ajustando las estrategias financieras y operativas en función de las condiciones cambiantes en cada país donde se obtienen los ingresos, para así reducir la exposición al tipo de cambio. Adicionalmente, se pretende mitigar el riesgo mediante la incorporación y uso de derivados y productos financieros, para poder fijar el tipo de cambio futuro y protegerse contra la volatilidad.

# 5. COMUNICACIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA.





### **Comunicación de la información financiera**

La información financiera para reportar a BME Growth de BME MTF Equity (BME Growth) se elabora a partir de los estados financieros individuales y consolidados. Antes de su comunicación, esta información pasa por varios controles, tanto internos (desde el equipo ejecutivo que la registra, homogeneiza para la consolidación), como externos (MOORE Auditores o el auditor externo designado, Comisión de Auditoría y Consejo de Administración).

Dada su importancia, todas las comunicaciones de información financiera deberán seguir unas pautas establecidas:

1. Identificación por parte de la Sociedad (en línea con las explicaciones recibidas del Asesor Registrado) o el Asesor Registrado de un acontecimiento que podría ser constitutivo de Información Privilegiada u Otra Información Relevante.
2. Envío de documentación soporte del mencionado acontecimiento al Asesor Registrado para su análisis y evaluación.
3. Redacción de la Información Privilegiada u Otra Información Relevante por parte de la Dirección de la Sociedad y el Asesor Registrado.
4. Revisión de la Información Privilegiada u Otra Información Relevante consensuada entre la Sociedad y el Asesor Registrado, por parte del Consejero Delegado y Presidente del Consejo de Administración.
5. Carga de la Información Privilegiada u Otra Información Relevante acordada entre las partes mencionadas anteriormente en la página web de BME Growth, por parte de la Sociedad.
6. Aprobación de la Información Privilegiada u Otra Información Relevante por parte del Asesor Registrado antes del comienzo de la subasta de apertura o después de la subasta de cierre.
7. Confirmación por parte del Asesor Registrado de la publicación de la Información Privilegiada u Otra Información Relevante.
8. Carga de Información Relevante en la web de la Sociedad por parte de la Compañía.

## 6. ACTIVIDADES DE MONITORIZACIÓN Y SUPERVISIÓN





### **Actividades de monitorización y supervisión**

Las actividades de supervisión tienen como objetivo asegurarse de que los mecanismos puestos en marcha relativos al control interno de información financiera, funcionen adecuadamente.

Los órganos responsables de supervisar el proceso de identificación de riesgos de la información financiera es el Consejo de Administración como órgano último responsable de la información financiera de la Sociedad. Además, toda la información es revisada por los auditores.

El Consejo se reunirá al menos una vez cada tres meses. En sus reuniones se tratan todos los temas relevantes en relación con la actividad de la Compañía: estratégicos, de negocio, etc. Estos temas se comunican con la correspondiente antelación en la orden del día