



MOORE

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
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 Nº S-0359)



MOORE IBERICA DE
AUDITORIA, 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

Daniel González Clemente
(Inscrito en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el Nº 20.217)

Madrid, 4 de abril de 2025

**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

ACTIVO	Notas	31/12/2024
A) ACTIVO NO CORRIENTE		
II. Inmovilizado material	5	5.312
V. Inversiones financieras a largo plazo	7	7.600
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		12.912
B) ACTIVO CORRIENTE		
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
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		17.628.427
TOTAL ACTIVO (A + B)		17.641.339

Balance de Situación Consolidado al 31 de diciembre de 2024

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	31/12/2024
A) PATRIMONIO NETO		
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
TOTAL PATRIMONIO NETO		11.279.582
B) PASIVO NO CORRIENTE		
IV. Pasivos por impuesto diferido	14	3.578.802
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		3.578.802
C) PASIVO CORRIENTE		
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
TOTAL PASIVO CORRIENTE		2.782.954
TOTAL PASIVO		6.361.757
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + C)		17.641.339

Cuenta de Resultados Consolidada al 31 de diciembre de 2024

CUENTA DE RESULTADOS	Notas	31/12/2024
OPERACIONES CONTINUADAS		
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
A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11)		13.469.625
16. Diferencias de cambio	17	8.033
B) RESULTADO FINANCIERO (12+13+14+15+16)		8.033
C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A+B)		13.477.658
17. Impuestos sobre beneficios	14	(3.578.802)
D) RESULTADO DEL EJERCICIO (C+17)	11	9.898.856

Estado del Resultado Global Consolidado al 31 de diciembre de 2024

Estado del Resultado Global Consolidado	Notas 31/12/2024
A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada (I)	9.898.856
INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE AL PATRIMONIO NETO	
- 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	-
Total resultados imputados directamente en el patrimonio neto consolidado (II)	-
TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA	
- 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	-
Total transferencias a la cuenta de resultados consolidada (III)	-
Total de resultados reconocidos (I + II + III)	9.898.856

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
Saldo final del ejercicio 2024	65.210	1.272.045	45.107	(1.637)	9.898.856	11.279.582

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

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO		31/12/2024
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	Notas	(1.119.343)
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos		13.477.658
2. Ajustes al resultado		-
k) Otros ingresos y gastos (-/+)		-
3) Cambios en el capital corriente		(14.597.001)
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)
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		-
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		-
6. Pagos por inversión (-)		-
7. Cobros por desinversiones (+)		-
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		1.380.726
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		-
D) EFECTIVO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO		-
E) AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		261.383
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, entendiendo 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 BARU 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:
Nuevas Normas		
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
Modificaciones		
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 incurrir.

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
TOTAL	-	5.312	-	-	-	5.312

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

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

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
Total	16.862.423

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
Total	261.383

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
Total	65.210

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
Total	6.511.073	100,00%	65.210

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
Débitos y partidas a pagar a largo plazo:	
Total no corriente	-
Débitos y partidas a pagar a corto plazo:	
- 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
Total corriente	2.753.093
Total	2.753.093

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
Total	88.388	3.608.573

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
TOTAL	14.315.209

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
TOTAL	98.503

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
TOTAL	4

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
TOTAL	1	3	4

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	-
Total	747.076

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.

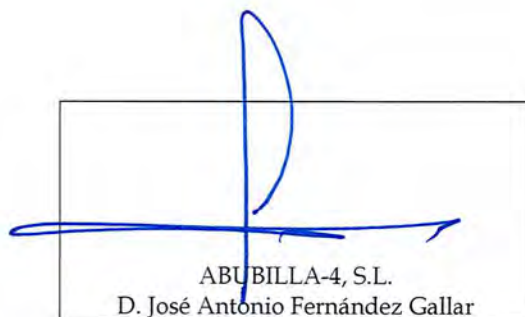
En el mes de enero de 2025, se ha procedido al pago en Panamá de 554 mil euros, correspondientes al primer pago, que estaban aplazados verbalmente desde su vencimiento que se fijó para el 31 de diciembre de 2024.

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

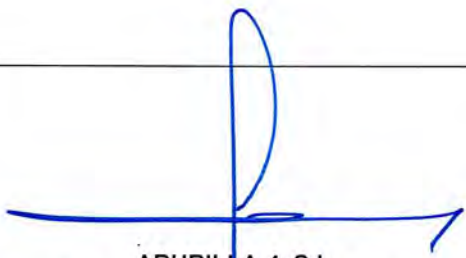
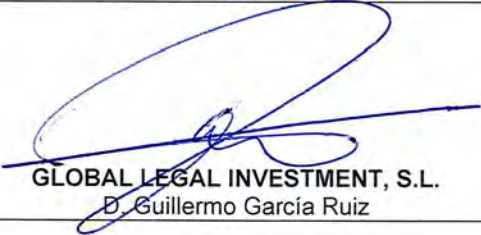
El Grupo no ha tenido movimientos de acciones propias durante el ejercicio.

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

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