

Informe de Auditoría de
Cuentas Anuales Consolidadas
emitido por un Auditor Independiente

SANTA ANA GLOBAL
ENTERPRISES, S.A.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Cuentas Anuales Consolidadas e
Informe de Gestión Consolidado
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2025



The better the question.
The better the answer.
The better the world works.



Shape the future
with confidence

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

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

Informe sobre las Cuentas Anuales Consolidadas

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de SANTA ANA GLOBAL ENTERPRISES, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance de situación consolidado a 31 de diciembre de 2025, la cuenta de resultados, el estado de resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio anual 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 de la Sociedad dominante a 31 de diciembre de 2025, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 4 de la memoria consolidada) 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 consolidadas* de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad dominante 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 cuestiones 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 estas, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

Valoración de activos inmobiliarios

Descripción El Grupo tiene registrados en el balance de situación consolidado a 31 de diciembre de 2025 "Inversiones inmobiliarias" por importe de 11.828 miles de euros que corresponden, fundamentalmente, a derechos de promoción sobre terrenos y construcciones en curso para explotarlos en régimen de alquiler u obtener una plusvalía en su venta futura, y bienes inmobiliarios incluidos en el epígrafe de "Existencias" por importe de 445 miles de euros correspondientes a promociones en curso que se mantienen para su venta o su integración en una promoción inmobiliaria.

Al cierre del ejercicio, la Dirección del Grupo determina el valor razonable o de realización utilizando las valoraciones realizadas por expertos independientes de acuerdo con los estándares de valoración publicados por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). La determinación de estos valores requiere la realización de estimaciones complejas que conllevan la aplicación de juicios para el establecimiento de las hipótesis consideradas por parte de los expertos independientes.

Hemos considerado esta área como una cuestión clave de nuestra auditoría debido a la significatividad de los importes involucrados y a la alta sensibilidad que presentan los análisis realizados con respecto a los cambios en las hipótesis consideradas en las valoraciones.

La información relativa a las normas de valoración aplicadas a las inversiones inmobiliarias y las existencias de bienes inmobiliarios se encuentra recogida en la nota 4.1 de la memoria consolidada adjunta, y la relativa a las metodologías y principales asunciones empleadas en las valoraciones, así como los análisis de sensibilidad, en las notas 7 y 8 de la memoria consolidada.

Nuestra respuesta

En relación con esta área, nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, los siguientes:

- ▶ Entendimiento del proceso establecido por la Dirección de la Sociedad dominante para identificar indicios de deterioro y determinar el importe recuperable de los activos registrados como "Inversiones inmobiliarias" y "Existencias".
- ▶ Verificación con documentación soporte del adecuado registro contable de las transacciones efectuadas en el ejercicio.
- ▶ Obtención de los informes de valoración realizados por el experto independiente contratado por la Dirección de la Sociedad dominante para la valoración de sus activos inmobiliarios, evaluando la competencia, capacidad y objetividad de dicho experto a los efectos de utilizar su trabajo como evidencia de auditoría.



- ▶ Revisión de los modelos de valoración utilizados por el experto independiente para la determinación de los importes recuperables, en colaboración con nuestros especialistas en valoraciones, cubriendo, en particular, para una muestra de las valoraciones realizadas, la coherencia matemática de los modelos y la evaluación de la razonabilidad de las rentas empleadas y/o los comparables utilizados, las tasas de descuento y las "yields" de salida empleadas para las inversiones inmobiliarias, y de los costes y periodos de urbanización, construcción y comercialización para estimar los flujos futuros asociados a los suelos para las existencias de bienes inmobiliarios, así como de los análisis de sensibilidad realizados, incluyendo la realización de procedimientos de contraste sobre los valores, si fuera necesario.
- ▶ Revisión de los desgloses incluidos en la memoria consolidada y evaluación de su conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable.

Otras Cuestiones

Con fecha 4 de abril de 2025 otros auditores emitieron su informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2024 en el que expresaron una opinión favorable.

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2025, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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 consolidado 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 consolidado 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 concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2025 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y de la comisión de auditoría en relación con las cuentas anuales consolidadas

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

En la preparación de las cuentas anuales consolidadas, los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad dominante para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores de la Sociedad dominante tienen intención de liquidar la Sociedad dominante 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 los administradores de la Sociedad dominante.



- ▶ Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad dominante, 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 dominante 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 dominante 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 la comisión de auditoría de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a la comisión de auditoría de la entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética relativos a independencia y nos hemos comunicado con la misma para informar de aquellas cuestiones que razonablemente puedan suponer una amenaza para nuestra independencia y, en su caso, de las medidas de salvaguarda adoptadas para eliminar o reducir la amenaza.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación a la comisión de auditoría de la entidad, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría.

Describimos esas cuestiones 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 30 de abril de 2026.



Shape the future
with confidence

6

Periodo de contratación

La Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 15 de octubre de 2025 nos nombró como auditores por un periodo de 3 años, contados a partir del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025.

Este informe se corresponde con el sello distintivo nº 01/26/10587 emitido por el Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España

ERNST & YOUNG, S.L.
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el N° S0530)

Fernando González Cuervo
(Inscrito en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el N° 21268)

30 de abril de 2026

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

Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de
diciembre de 2025

ESTADOS FINANCIEROS DE SANTA ANA GLOBAL ENTERPRISES, S.A. Y SOCIEDADES
DEPENDIENTES AL 31/12/2025 (Expresada en euros)

Balance de Situación Consolidado al 31 de diciembre de 2025

ACTIVO	Notas	31/12/2025	31/12/2024*
A) ACTIVO NO CORRIENTE			
II. Inmovilizado material	5	8.919	5.312
IV. Inversiones inmobiliarias	7	11.827.978	10.791.950
V. Inversiones financieras a largo plazo	6	7.600	7.600
VI. Activos por impuesto diferido	14	643.400	-
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		12.487.897	10.804.862
B) ACTIVO CORRIENTE			
II. Existencias	8	1.014.038	216.787
1. Promociones en curso		444.615	216.787
2. Anticipo de proveedores		569.423	-
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		161.599	88.388
2. Clientes, empresas del grupo y asociadas		1.944	88.388
4. Otros créditos con las Administraciones Públicas	12	159.655	-
VI. Periodificaciones a corto plazo	10	333.987	416.231
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	9	53.752	261.383
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		1.563.376	982.789
TOTAL ACTIVO		14.051.273	11.787.651

(*) Cifras comparativas reexpresadas. Véase Nota 2.8

Las Notas 1 a 22 descritas en las Cuentas Anuales Consolidadas y los Anexos adjuntos forman parte integrante del balance de situación consolidado del ejercicio 2025.

ESTADOS FINANCIEROS DE SANTA ANA GLOBAL ENTERPRISES, S.A. Y SOCIEDADES
DEPENDIENTES AL 31/12/2025 (Expresada en euros)

Balance de Situación Consolidado al 31 de diciembre de 2025

Cuenta de Resultados Consolidado al 31 de diciembre de 2025

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	31/12/2025	31/12/2024*
A) PATRIMONIO NETO			
<i>A-1) Fondos propios</i>			
I. Capital		65.210	65.210
II. Prima de emisión		1.272.045	1.272.045
III. Otras aportaciones de socios		935.000	-
IV. Reservas		5.010.536	52.307
V. (Acciones y participaciones de la sociedad dominante)		(57.583)	(1.637)
VII. Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante		(855.470)	5.157.561
VIII. Otros ajustes por cambio de valor		7.103	-
TOTAL PATRIMONIO NETO	10	6.376.841	6.545.486
B) PASIVO NO CORRIENTE			
I. Obligaciones de pago a aportantes de terreno	11	1.301.078	1.187.115
II. Deudas a largo plazo	11	1.047.021	-
1. Obligaciones y otros valores negociables		197.355	-
5. Otros pasivos financieros		849.666	-
II. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	11	150.000	-
IV. Pasivos por impuesto diferido	14	3.469.816	3.228.137
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		5.967.915	4.415.252
C) PASIVO CORRIENTE			
I. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta		-	90
II. Deudas a corto plazo	11	540.657	411.991
2. Deudas con entidades de crédito		193	7.461
4. Otros pasivos financieros		540.464	404.530
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	11	118.373	-
IV. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	11	1.047.487	414.832
2. Proveedores		15.908	16.935
3. Acreedores varios		790.192	368.126
4. Personal (remuneraciones pendientes de pago)		50.298	-
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas.	12	191.089	29.771
TOTAL PASIVO CORRIENTE		1.706.517	826.913
TOTAL PASIVO		7.674.432	5.242.165
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		14.051.273	11.787.651

(*) Cifras comparativas reexpresadas. Véase Nota 2.8

Las Notas 1 a 22 descritas en las Cuentas Anuales Consolidadas y los Anexos adjuntos forman parte integrante del balance de situación consolidado del ejercicio 2025.

ESTADOS FINANCIEROS DE SANTA ANA GLOBAL ENTERPRISES, S.A. Y SOCIEDADES
DEPENDIENTES AL 31/12/2025 (Expresada en euros)

CUENTA DE RESULTADOS	Notas	31/12/2025	31/12/2024*
OPERACIONES CONTINUADAS			
2. Variación del valor razonable en existencias		433.229	-
6. Gastos de personal	13	(680.872)	(98.503)
a) Sueldos, salarios y asimilados		(591.908)	(84.724)
b) Cargas sociales		(88.964)	(13.779)
7. Otros gastos de explotación	13	(1.414.677)	(747.081)
a) Servicios exteriores		(1.404.788)	(747.081)
b) Otros gastos de gestión corriente		(9.889)	-
8. Amortización del inmovilizado		(1.566)	-
11. Deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado		-	-
12. Variación del valor razonable de inversiones inmobiliarias		690.511	9.223.250
A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11)		(973.375)	8.377.666
13. Ingresos financieros		5	-
14. Gastos financieros		(280.510)	-
15. Variación de valor razonable en instrumentos financieros		-	-
16. Diferencias de cambio		(3.311)	8.032
17. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		-	-
B) RESULTADO FINANCIERO (12+13+14+15+16)	15	(283.816)	8.032
C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A+B)		(1.257.191)	8.385.698
17. Impuestos sobre beneficios		401.721	(3.228.137)
D) RESULTADO DEL EJERCICIO (C+17)		(855.470)	5.157.561
BENEFICIO BÁSICO POR ACCIÓN		(0,01)	2,86
RESULTADO DILUIDO POR ACCIÓN		(0,01)	2,86

(*) Cifras comparativas reexpresadas. Véase Nota 2.8

Las Notas 1 a 22 descritas en las Cuentas Anuales Consolidadas y los Anexos adjuntos forman parte integrante del estado de resultado global consolidado del ejercicio 2025.

ESTADOS FINANCIEROS DE SANTA ANA GLOBAL ENTERPRISES, S.A. Y SOCIEDADES
DEPENDIENTES AL 31/12/2025 (Expresada en euros)

Estado del Resultado Global Consolidado al 31 de diciembre de 2025

Estado del Resultado Global Consolidado	Notas	31/12/2025	31/12/2024*
I) Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante		(855.470)	5.157.561
- 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		-	-
- Otros ajustes por cambio de valor		-	-
- 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		-	-
- Otros ajustes por cambio de valor		-	-
- Efecto impositivo		-	-
Total transferencias a la cuenta de resultados consolidada (III)		-	-
Total de resultados reconocidos (I + II + III)		(855.470)	5.157.561

(*) Cifras comparativas reexpresadas. Véase Nota 2.8

Las Notas 1 a 22 descritas en las Cuentas Anuales Consolidadas y los Anexos adjuntos forman parte integrante del estado de resultado global consolidado del ejercicio 2025.

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado al 31 de diciembre de 2025

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto consolidado	Capital	Prima de emisión	Otras aportaciones de socios (Nota 10.3)	Reservas (Nota 10.4)	Acciones y participaciones propias en patrimonio	Rdo. ejercicio sociedad dominante	Ajustes por cambio de valor	Total
Saldo al 22 de marzo de 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)	-	-	1.335.618
III. Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	45.107	-	-	-	45.107
Otras variaciones	-	-	-	45.107	-	-	-	45.107
Saldo al 31 de diciembre de 2024 (*)	65.210	1.272.045	-	45.107	(1.637)	9.898.856	-	11.279.581
Reexpresión de cifras comparativas 2024 (Nota 2.8)	-	-	-	7.200	-	(4.741.295)	-	(4.734.095)
Saldo ajustado inicio del ejercicio 2025	65.210	1.272.045	-	52.307	(1.637)	5.157.561	-	6.545.486
I. Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(855.470)	-	(855.470)
II. Operaciones con socios o propietarios	-	-	935.000	4.958.229	(55.946)	(5.157.561)	8.249	687.971
Aplicación de resultados de 2024	-	-	-	5.157.561	-	(5.157.561)	-	-
Otras operaciones con socios y propietarios	-	-	935.000	(199.332)	(55.946)	-	8.249	687.971
III. Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	(1.146)	(1.146)
Otras variaciones	-	-	-	-	-	-	(1.146)	(1.146)
Saldo al 31 de diciembre de 2025	65.210	1.272.045	935.000	5.010.536	(57.583)	(855.470)	7.103	6.376.841

(*) Cifras comparativas reexpresadas. Véase Nota 2.8

Las Notas 1 a 22 descritas en las Cuentas Anuales Consolidadas y los Anexos adjuntos forman parte integrante del estado de cambios en patrimonio neto consolidado del ejercicio 2025.

ESTADOS FINANCIEROS DE SANTA ANA GLOBAL ENTERPRISES, S.A. Y SOCIEDADES
DEPENDIENTES AL 31/12/2025 (Expresada en euros)

Estado de Flujos de Efectivo Consolidado al 31 de diciembre de 2025

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO	31/12/2025	31/12/2024*
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	(2.158.541)	(1.114.030)
1. Resultado del ejercicio	(855.470)	6.366.076
2. Ajustes al resultado	(1.060.729)	(9.604.835)
a) Activo por impuesto diferido	(401.721)	-
b) Amortización del inmovilizado	1.566	-
c) Gastos e Ingresos financieros	280.511	-
d) Diferencias de cambio	3.311	-
e) Variación en partidas de patrimonio	(139.922)	-
f) Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	(804.474)	-
3) Cambios en el capital corriente	(242.342)	1.915.106
a) Existencias (+/-)	(227.828)	(591.172)
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)	(73.211)	(88.388)
c) Otros activos corrientes (+/-)	(487.179)	(416.233)
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)	117.844	404.620
e) Otros pasivos corrientes (+/-)	482.032	414.693
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)	-	-
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	-	2.401.209
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(236.726)	(5.312)
6. Pagos por inversión (-)	-	-
7. Cobros por desinversiones (+)	-	-
8. Altas inmovilizado material	(236.726)	(5.312)
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	2.187.638	1.380.725
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	844.746	1.380.725
a) Emisión de instrumentos de patrimonio	(90.254)	1.380.725
b) Aportaciones de socios	935.000	-
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	1.145.541	-
a) Otros pasivos no corrientes	1.074.517	-
b) Deudas con empresas del grupo a corto plazo	118.373	-
c) Deudas con empresas del grupo a largo plazo	150.000	-
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	(207.629)	261.383
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	261.383	-
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	53.752	261.383

(*) Cifras comparativas reexpresadas. Véase Nota 2.8

Las Notas 1 a 22 descritas en las Cuentas Anuales Consolidadas y los Anexos adjuntos forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado del ejercicio 2025.

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

Memoria Consolidada al 31 de diciembre de 2025

I. 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 Madrid, la Calle Castelló 32 1º Derecha, 28001, 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: 7010 Actividades de las sedes centrales.

Al 31 de diciembre de 2025, 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 de Estados Financieros consolidados 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 los Estados Financieros consolidados, 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 los Estados Financieros consolidados del Grupo, así como el perímetro de consolidación se detallan en la Nota 4.

La sociedad dominante se encuentra participada mayoritariamente por Gem Capital Luxembourg, S.A.R.L., al ser titular del 51,59% de las acciones.

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 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 2025 queda fijado en un importe de 65.210 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 euros (compuesto por 6.521.073 acciones en circulación).

Es de destacar que el precio máximo alcanzado de cotización desde su entrada hasta el 31 de diciembre de 2025 ha sido 20,40 euros y el mínimo 13,00 euros por acción. La capitalización a 31 de diciembre de 2025 era de 84.770 miles de euros.

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

ESTADOS FINANCIEROS DE SANTA ANA GLOBAL ENTERPRISES, S.A. Y SOCIEDADES
DEPENDIENTES AL 31/12/2025 (Expresada en euros)

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 3 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 100.000 miles 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 2 de octubre de 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 metros cuadrados por un valor total de 5.842.474 dólares estadounidenses.

Con fecha 29 de noviembre de 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 dólares estadounidenses. El abono inicial de dicho contrato de compraventa asciende a 584.247 dólares, de los cuales 30.000 dólares fueron pagados a fecha 31 de diciembre de 2024. Durante el mes de enero de 2025, se ha procedido al pago de los 554.000 dólares restantes, correspondientes al primer pago.

El saldo restante del precio de venta, es decir, la suma de 5.258.227 dólares estadounidenses será pagado mediante el siguiente calendario de pagos acordado bajo la enmienda al Contrato de Compraventa relativo al terreno ubicado en Panamá, suscrita el 29 de septiembre de 2025.

De acuerdo con los términos de dicha enmienda, se modifica el calendario de pagos establecido en el contrato, incorporando un tercer pago por importe de 1.168.495 dólares estadounidenses (equivalentes a 1.128.872 euros),

**ESTADOS FINANCIEROS DE SANTA ANA GLOBAL ENTERPRISES, S.A. Y SOCIEDADES
DEPENDIENTES AL 31/12/2025 (Expresada en euros)**

que deberá ser depositado por el comprador en la cuenta escrow a más tardar el 30 de noviembre de 2025.

El agente escrow procederá a liberar los fondos a favor del vendedor o del acreedor hipotecario, según corresponda, mediante cheque o transferencia bancaria dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al registro de la Escritura de Compraventa del Lote 10 en el Registro Público de Panamá.

El nuevo calendario de pagos es el siguiente:

Fecha de desembolso	Importe
Noviembre, 2025	USD 1,168,495
Febrero, 2026	USD 913,898
Agosto, 2026	USD 1,280,968
Febrero, 2027	USD 1,168,495
Febrero, 2028	USD 726,371

El detalle de sociedades dependientes del Grupo al 31 de diciembre de 2025 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.

Las normas e interpretaciones aplicadas en la preparación de estas cuentas anuales consolidadas son las mismas que las aplicadas en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024, ya que ninguna de las normas, interpretaciones o modificaciones que son aplicables por primera vez en este ejercicio ha tenido un impacto significativo en las políticas contables del Grupo.

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 de diciembre de 2025

2.1 Preparación

Las cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2025 han sido preparados 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 2025, así como el resultado de las operaciones de la compañía que se han producido durante el ejercicio hasta esa fecha.

2.2 Principios de consolidación

Las cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2025 incluyen las cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2025 de la Sociedad dominante, así como los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2025 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 consolidadas bajo el principio de empresa en funcionamiento. A 31 de diciembre de 2025, el Grupo presenta un patrimonio neto positivo por importe de 6.376.841 euros y un fondo de maniobra negativo por importe de 143.141 euros. En este contexto, los Administradores consideran adecuada la aplicación del principio de empresa en funcionamiento, teniendo en cuenta la estructura patrimonial del Grupo a la fecha de cierre, así como las fuentes de financiación actualmente disponibles y en negociación para atender el desarrollo de los proyectos en curso.

2.5 Comparación de la información

A efectos comparativos, la cuenta de resultados consolidada, el estado del resultado global consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y el estado de flujos de efectivo consolidado al 31 de diciembre de 2025 se presentan comparativamente con información relativa al ejercicio comparativo terminado el 31 de diciembre de 2024, y el balance consolidado se presenta con información relativa al cierre comparativo de 31 de diciembre de 2024.

Con posterioridad a la aprobación de las cuentas anuales del ejercicio 2024, la información comparativa correspondiente a dicho ejercicio ha sido reexpresada con el fin de reflejar la revisión de la clasificación contable del terreno del proyecto Laguna Grande entre inversiones inmobiliarias y existencias. Esta reclasificación ha conllevado la actualización de las cifras presentadas en el balance consolidado, en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada y en la fiscalidad diferida asociada (véase Nota 2.8).

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 de diciembre de 2025, 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

En la elaboración de las presentes cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, la información comparativa correspondiente al ejercicio 2024 ha sido reexpresada para reflejar la reclasificación del terreno del proyecto Laguna Grande entre inversiones inmobiliarias y existencias, así como los efectos asociados en el balance consolidado, en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada y en la fiscalidad diferida.

Esta reclasificación atiende a un cambio en la estrategia de negocio y en la intención de uso del activo, lo cual determina su clasificación contable conforme a lo establecido en las NIIF, en particular IAS 2 e IAS 40, que requieren que la clasificación de los activos dependa de la finalidad asignada por la Dirección en cada momento.

En consecuencia, la reexpresión de la información comparativa se ha realizado con el único fin de reflejar adecuadamente la nueva estrategia de gestión del activo y permitir una presentación homogénea y comparable entre ejercicios. No se han identificado errores materiales de ejercicios anteriores distintos de esta reexpresión comparativa.

La reexpresión de la información comparativa correspondiente al ejercicio 2024 se presenta a continuación, distinguiendo entre las cifras formuladas originalmente, los ajustes derivados de la revisión de la clasificación contable del terreno del proyecto Laguna Grande y las cifras reexpresadas que se muestran en las presentes cuentas anuales consolidadas

- Balance Consolidado a 31 de diciembre de 2024

	Debe/(Haber)
Inversiones Inmobiliarias - Aumento	10.791.950
Promociones en curso (Existencias) - Disminución	(16.645.636)
Reservas - Aumento	(7.200)
Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad dominante - Disminución	4.741.295
Obligación de pago a aportantes de terreno - Aumento	(1.187.115)
Pasivo por impuesto diferido - Aumento	(350.665)
Proveedores vinculados a existencias - Disminución	1.956.041

- Cuenta de Resultados Consolidado a 31 de diciembre de 2024

	Debe/(Haber)
Variación del valor razonable en inversiones inmobiliarias	5.091.959
Impuesto sobre beneficios	(350.665)

ESTADOS FINANCIEROS DE SANTA ANA GLOBAL ENTERPRISES, S.A. Y SOCIEDADES
DEPENDIENTES AL 31/12/2025 (Expresada en euros)

Resultado del ejercicio	4.741.294
--------------------------------	------------------

- *Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024*

	Reservas (Nota 10.4)	Debe/(Haber) Resultado del ejercicio	Total
Saldo ajustado, 31 de diciembre de 2024	45.107	9.898.856	9.943.963
Movimientos del ejercicio 2024	7.200	(4.741.295)	(4.734.095)
Saldo ajustado, inicio del año 2025	52.307	5.157.561	5.209.868

- *Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024*

	Aumento/(Disminución)
Resultado del ejercicio antes de impuestos	6.366.076
Ajustes del resultado – Ingreso financiero	(9.604.835)
Cambios en el capital corriente – Deudores y otras cuentas a cobrar	1.915.106
Cambios en el capital corriente – Deudores y otras cuentas a pagar	2.401.209
Cobros y pagos por instrumentos financieros – Amortización de deuda	-

3. Distribución del resultado de la Sociedad Dominante

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2025 formulada por los Administradores de la Sociedad Dominante y pendiente de aprobación por la Junta General de Accionistas es la siguiente:

	2025
(Euros)	
Base de reparto	
Pérdida del ejercicio	(1.205.087)
	(1.205.087)
Aplicación	
A resultados negativos de ejercicios anteriores	(1.205.087)
	(1.205.087)

4. Nuevas normas y políticas contables

Las políticas contables utilizadas en la preparación de estas cuentas anuales consolidadas son las mismas que las aplicadas en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024, ya que ninguna de las normas, interpretaciones o modificaciones que son aplicables por primera vez en este ejercicio ha tenido impacto en las políticas contables del Grupo.

El Grupo tiene la intención de adoptar las normas, interpretaciones y modificaciones a las normas emitidas por el IASB, que no son de aplicación obligatoria en la Unión Europea, cuando entren en vigor, si le son aplicables.

Aunque el Grupo está actualmente analizando su impacto, en función de los análisis realizados hasta la fecha, el Grupo estima que su aplicación inicial no tendrá un impacto significativo sobre sus cuentas anuales, excepto por las siguientes normas, interpretaciones y modificaciones emitidas

- Modificaciones a la NIIF 9 Clasificación y medición de Instrumentos Financieros. Las modificaciones son efectivas para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026.
- NIIF 18 Presentación e información a revelar en los estados financieros. Esta norma será de aplicación a partir del 1 de enero de 2027.

4.1 Normas de registro y valoración

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:

Inmovilizado intangible, Inmovilizado material e Inversiones inmobiliarias

Inversiones inmobiliarias

El epígrafe de inversiones inmobiliarias corresponde a la porción del terreno del proyecto Laguna Grande clasificada como propiedad de inversión bajo IAS 40. A efectos comparativos, la información a 31 de diciembre de 2024 ha sido reexpresada para reflejar esta clasificación, reclasificándose al epígrafe de inversiones inmobiliarias el importe correspondiente que en las cuentas anuales consolidadas formuladas originalmente figuraba registrado en existencias.

Conforme al Master Plan del proyecto y a la evidencia objetiva incluida en la valoración independiente, el 64% del terreno total se destina a uso estratégico de largo plazo y se clasifica como inversión inmobiliaria, mientras que el 36% restante, destinado a su venta en el curso ordinario de la actividad, se clasifica como existencias bajo IAS 2.

A 31 de diciembre de 2025, el valor razonable del activo asciende a 18.481.215 euros, de los cuales 11.827.978 euros se corresponden con inversión inmobiliaria, conforme al reparto del Master Plan del proyecto.

El valor razonable se ha determinado con base en informes independientes preparados por Valuart (Valuart P&C SAS), de acuerdo con IVS 2020, utilizando el enfoque de mercado, el método residual estático y el método residual dinámico, siendo este último el benchmark final por su capacidad para captar la secuencia prevista de ejecución del proyecto, la absorción del mercado, los costes de construcción, los costes financieros y el margen.

De conformidad con IAS 40.53, no se reconoce amortización sobre los activos medidos bajo el modelo de valor razonable.

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.

Los años de vida útil estimada utilizados en el cálculo de la depreciación experimentada por los elementos

**ESTADOS FINANCIEROS DE SANTA ANA GLOBAL ENTERPRISES, S.A. Y SOCIEDADES
DEPENDIENTES AL 31/12/2025 (Expresada en euros)**

que componen el inmovilizado material, y que pueden diferir de los coeficientes fiscales, son los siguientes:

Elementos de inmovilizado material	Años de vida útil
Maquinaria e instalaciones	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.

Medición del valor razonable

El Grupo mide determinados activos y pasivos a valor razonable de acuerdo con la NIIF 13. El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de evaluación.

La medición se realiza suponiendo que la transacción tiene lugar en el mercado principal del activo o pasivo, o, en ausencia de éste, en el mercado más ventajoso al que el Grupo tenga acceso. La valoración incorpora las premisas que utilizarían los participantes del mercado, actuando en su mejor interés económico. Para activos no financieros, la medición considera su máximo y mejor uso ("highest and best use").

Para determinar el valor razonable, el Grupo utiliza técnicas de valoración apropiadas, priorizando el uso de inputs observables disponibles en el mercado y minimizando los inputs no observables. Los activos y pasivos medidos o revelados a valor razonable se clasifican dentro de la jerarquía del valor razonable, en función del nivel del input significativo más bajo utilizado en la medición:

- Nivel 1: precios cotizados no ajustados en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: técnicas de valoración basadas en inputs distintos de precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables directa o indirectamente.
- Nivel 3: técnicas basadas en inputs no observables significativos.

En el caso del Grupo, el warrant se clasifica dentro del Nivel 2 de la jerarquía, dado que su valoración se obtiene a partir de técnicas que utilizan inputs observables en el mercado.

Por su parte, la revalorización del terreno ubicado en Colombia se clasifica dentro del Nivel 3, ya que la medición de su valor razonable depende de inputs no observables y se basa en la tasación emitida por un experto independiente externo.

El Grupo revisa en cada fecha de cierre si se han producido transferencias entre niveles dentro de la jerarquía del valor razonable. Asimismo, para activos y pasivos significativos medidos a valor razonable (incluyendo la inversión inmobiliaria del terreno de Colombia y pasivos asociados cuya valoración depende de inputs no observables) el Grupo puede recurrir a la participación de tasadores externos independientes, seleccionados con base en criterios de competencia técnica e independencia profesional.

El Grupo evalúa periódicamente los supuestos e inputs clave utilizados en dichas valoraciones, verificando la consistencia de la información empleada con documentación contractual, datos de mercado y otras fuentes relevantes. Las notas específicas de los estados financieros detallan los métodos de valoración, inputs utilizados, análisis de sensibilidad para valoraciones Nivel 3, así como la clasificación dentro de la jerarquía del valor razonable requerida por la NIIF 13.

Inversiones en empresas asociadas y negocios conjuntos

El Grupo mantiene inversiones en empresas sobre las que ejerce influencia significativa, clasificadas como asociadas, así como inversiones en negocios conjuntos cuando la toma de decisiones relevantes requiere el acuerdo unánime de las partes. Estas inversiones se contabilizan aplicando el método de la participación. Bajo este método, las inversiones se reconocen inicialmente al coste y, posteriormente, se ajustan para reflejar la parte proporcional del Grupo en los resultados, en otros resultados globales y en las variaciones del patrimonio de las sociedades participadas desde la fecha de adquisición. Los resultados no realizados procedentes de transacciones entre el Grupo y las sociedades participadas se eliminan en la proporción correspondiente.

El Grupo evalúa en cada fecha de cierre si existe evidencia objetiva de deterioro de valor en sus inversiones en

asociadas o negocios conjuntos. En caso de existir indicios, se determina el importe recuperable y, si éste es inferior al importe en libros, se reconoce la correspondiente pérdida por deterioro en la cuenta de pérdidas y ganancias. Asimismo, cuando el Grupo pierde la influencia significativa o el control conjunto sobre una participada, la inversión remanente se valora a valor razonable y cualquier diferencia con el importe en libros se reconoce en resultados.

Valor de las Existencias

De acuerdo con la NIC 2 - Existencias, las existencias se valoran por el menor entre el coste y el valor neto realizable (VNR). El coste incluye el precio de adquisición de terrenos y solares, los costes de desarrollo y urbanización directamente atribuibles, los gastos relacionados con la compra, así como los costes financieros incurridos durante el periodo en el que tienen lugar las actividades de desarrollo, en la medida en que dichos costes sean necesarios para situar las existencias en su condición y ubicación actuales.

Las existencias se analizan periódicamente para determinar si su valor en libros excede su VNR. Cuando el VNR es inferior al coste, se reconoce la correspondiente corrección valorativa en la cuenta de pérdidas y ganancias. Por el contrario, cuando el VNR supera el coste, las existencias continúan valorándose al coste, ya que la NIC 2 no permite revalorizaciones al alza.

La determinación del VNR se basa en valoraciones externas independientes o en estudios de valoración internos, dependiendo de la naturaleza y del estado de desarrollo del activo. Las valoraciones se realizan utilizando metodologías reconocidas, tales como el método residual dinámico para suelo en desarrollo y técnicas de descuento de flujos de efectivo para proyectos en curso o unidades terminadas. Estas técnicas siguen los estándares de valoración emitidos por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) y las Normas Internacionales de Valoración (IVS).

El método residual dinámico incorpora el potencial de desarrollo del suelo y la dimensión temporal del proyecto, permitiendo un análisis por fases cuando grandes parcelas no pueden comercializarse completamente a corto plazo. Dado que las valoraciones se basan en información prospectiva – como precios de venta estimados, plazos de construcción, costes de financiación y ritmos de absorción –, los resultados reales pueden diferir de las estimaciones iniciales. Cualquier cambio en el VNR derivado de la actualización de las condiciones de mercado o de las expectativas del proyecto se reconoce de forma prospectiva de acuerdo con la NIC 2.

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.

Activos financieros

Activos financieros a coste

En este caso, el importe de la corrección valorativa es la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión, que para el caso de instrumentos de patrimonio se calculan, bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizado por la empresa participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión en la misma, bien mediante la estimación de su participación en los flujos de efectivo que se espera sean generados por la empresa participada, procedentes tanto de sus actividades ordinarias como de su enajenación o baja en cuentas. Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones en instrumentos de patrimonio, la estimación de la pérdida por deterioro de esta clase de activos se calcula en función del patrimonio neto de la

**ESTADOS FINANCIEROS DE SANTA ANA GLOBAL ENTERPRISES, S.A. Y SOCIEDADES
DEPENDIENTES AL 31/12/2025 (Expresada en euros)**

entidad participada y de las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas del efecto impositivo.

El reconocimiento de las correcciones valorativas por deterioro de valor y, en su caso, su reversión, se registran como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros de la inversión que estaría reconocida en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

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.

Pasivos financieros

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

En esta categoría la Sociedad incluye los pasivos financieros que cumplan alguna de las siguientes condiciones:

- Son pasivos que se mantienen para negociar. Se considera que un pasivo financiero se posee para negociar cuando cumpla una de las siguientes condiciones:
 - Se emite o asume 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).
 - Es una obligación que un vendedor en corto tiene de entregar activos financieros que le han sido prestados ("venta en corto").
 - Forma 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.
 - Es un instrumento financiero derivado, siempre que no sea un contrato de garantía financiera ni haya sido designado como instrumento de cobertura.
- Desde el momento del reconocimiento inicial, ha sido designado irrevocablemente para contabilizarlo al valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias ("opción de valor razonable"), debido a que:
 - 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
 - Un grupo de pasivos financieros o de activos y pasivos financieros que se gestiona y su rendimiento se evalúa 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.
- Opcionalmente y de forma irrevocable, se podrán incluir en su integridad en esta categoría los pasivos financieros híbridos con derivado implícito separable.

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

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

Provisiones

Los estados financieros consolidados del Grupo recogen todas las provisiones significativas respecto de las cuales se estima que la probabilidad de que sea necesario atender la obligación es mayor que la de que no sea necesario hacerlo. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales consolidadas, si bien se informa sobre los mismos de acuerdo con los requerimientos de la NIC 37.

Las provisiones se cuantifican teniendo en cuenta la mejor información disponible sobre las consecuencias del suceso que les da origen y se reestiman en cada cierre contable. Se utilizan para afrontar las obligaciones específicas para las cuales fueron originalmente reconocidas, procediéndose a su reversión, total o parcial, cuando dichas obligaciones dejan de existir o disminuyen.

Personal

El Grupo reconoce los gastos de personal cuando los servicios son prestados por los empleados, registrándolos por su importe devengado con independencia de su fecha de pago. Estos gastos incluyen sueldos y salarios, retribuciones variables, así como las cargas sociales asociadas, entre ellas las aportaciones obligatorias a la Seguridad Social y otros costes laborales legalmente exigidos.

Los importes pendientes de pago correspondientes a remuneraciones devengadas y no satisfechas al cierre del ejercicio se registran como pasivos, dentro del epígrafe de acreedores comerciales y otras cuentas a pagar, siempre que exista una obligación presente derivada de los servicios ya recibidos.

Los gastos de Seguridad Social y demás cargas sociales obligatorias se reconocen como gasto en función del devengo, simultáneamente al registro de los salarios y demás remuneraciones a las que están vinculados.

El Grupo no mantiene planes de pensiones de prestación definida. En consecuencia, las aportaciones a planes de aportación definida, cuando existen, se reconocen como gasto en el periodo en que surge la obligación de realizarlas, sin que exista una obligación adicional futura más allá de las contribuciones devengadas.

Las indemnizaciones por terminación de la relación laboral se reconocen cuando el Grupo tiene un compromiso demostrable de finalizar el contrato del empleado o de proporcionarle incentivos para la baja voluntaria, según los criterios establecidos en la NIC 19.

Periodificaciones

El Grupo reconoce ingresos y gastos siguiendo el principio del devengo, registrando las operaciones en el periodo en que se producen, con independencia de la fecha de cobro o pago.

Los anticipos pagados, correspondientes a pagos realizados por bienes o servicios que se recibirán en periodos futuros, se reconocen como activos, y se imputan a resultados a medida que se reciben los bienes o servicios, siguiendo un criterio temporal o de consumo económico.

La clasificación de las periodificaciones entre corrientes y no corrientes se realiza atendiendo al momento esperado de su realización o cancelación, de conformidad con los criterios establecidos en la NIC 1.

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.

Ingresos y Gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del devengo. En concreto, los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o a cobrar y representan los importes derivados de la entrega de bienes y la prestación de servicios en el curso ordinario de la actividad, deducidos los descuentos, el IVA y otros impuestos relacionados con las ventas.

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.

Las diferencias de cambio que surgen de la conversión de activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se producen. No obstante, las

**ESTADOS FINANCIEROS DE SANTA ANA GLOBAL ENTERPRISES, S.A. Y SOCIEDADES
DEPENDIENTES AL 31/12/2025 (Expresada en euros)**

diferencias de cambio relacionadas con partidas monetarias que formen parte de la inversión neta del Grupo en un negocio en el extranjero se reconocen directamente en otro resultado global (OCI) hasta el momento en que se produzca la disposición total o parcial de dicha inversión, momento en el cual el importe acumulado se reclasifica a resultados.

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.

Estado de flujos de efectivo consolidado

En el estado de flujos de efectivo consolidado, preparado de acuerdo con el método indirecto, se emplean las siguientes expresiones con los significados que se indican:

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y sus equivalentes; entendiéndose por estos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Actividades de explotación: actividades típicas de las entidades que integran el grupo consolidado, así como otras actividades que no pueden ser clasificadas como de inversión o de financiación.
- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo, así como de otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

Estimaciones y supuestos contables significativos

La elaboración de las cuentas anuales consolidadas requiere que la Dirección formule determinadas estimaciones y supuestos que afectan a los importes de los activos y pasivos reconocidos, así como a la presentación de ingresos y gastos durante el ejercicio. Estas estimaciones se basan en la mejor información disponible en la fecha de formulación de las cuentas anuales consolidadas, considerando la experiencia histórica y las expectativas razonables de acontecimientos futuros. No obstante, debido a la naturaleza incierta de determinadas hipótesis y a la posible evolución de factores económicos, sectoriales o regulatorios, los resultados reales podrían diferir de estas estimaciones y dar lugar a ajustes materiales en los importes registrados. Las áreas en las que las estimaciones y juicios son más significativos, por implicar un mayor grado de incertidumbre o por su relevancia en los estados financieros consolidados, se detallan a continuación.

Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

El Grupo determina el valor razonable de sus inversiones inmobiliarias de acuerdo con las metodologías de valoración previstas en la normativa internacional vigente. En particular, el terreno ubicado en Colombia se valora anualmente sobre la base de la tasación emitida por un experto independiente externo. La determinación del valor razonable requiere la utilización de hipótesis significativas, incluidas las expectativas de evolución del mercado inmobiliario, las tasas de descuento aplicables y los supuestos sobre rentas o potencial de desarrollo futuro. Dado que estos inputs no son directamente observables en el mercado y pueden variar en función de condiciones económicas o sectoriales, la medición del valor razonable constituye una fuente relevante de incertidumbre. Cualquier cambio en las hipótesis utilizadas podría dar lugar a ajustes significativos en el importe en libros de la inversión inmobiliaria.

Estimación del pasivo por impuesto diferido derivado de las revalorizaciones

La revalorización anual del terreno en Colombia origina el reconocimiento de un pasivo por impuesto diferido, cuya medición requiere realizar estimaciones y juicios significativos. Dichas estimaciones incluyen la determinación de la base fiscal del activo revalorizado, la expectativa de recuperación del valor del activo (ya sea mediante uso o mediante su eventual disposición) y la identificación del tipo impositivo aplicable conforme a la legislación fiscal vigente. La cuantía del pasivo por impuesto diferido está directamente influida por el valor razonable asignado al activo subyacente y por las hipótesis sobre la forma y el momento en que se generarán las diferencias temporarias imponibles. Cambios relevantes en las tasas fiscales, en la forma prevista de recuperación del activo o en la magnitud del valor razonable podrían tener un impacto material en el importe reconocido.

Obligación de pago a los aportantes del terreno

La obligación frente a los aportantes del terreno en Colombia se mide de acuerdo con su valor razonable y está directamente vinculada a la revalorización anual de la inversión inmobiliaria. Su medición se basa en técnicas de valoración que requieren la utilización de inputs no observables, tales como la estimación del importe a

**ESTADOS FINANCIEROS DE SANTA ANA GLOBAL ENTERPRISES, S.A. Y SOCIEDADES
DEPENDIENTES AL 31/12/2025 (Expresada en euros)**

pagar futuro, la actualización de flujos de efectivo esperados y la consideración de riesgos asociados. La determinación del valor razonable de este pasivo constituye por tanto una estimación significativa, ya que cambios en el valor razonable de la inversión inmobiliaria, en las tasas de descuento o en las condiciones del acuerdo pueden afectar de manera relevante al importe del pasivo reconocido. Dado que estos factores dependen de condiciones de mercado y de circunstancias contractuales específicas, dicha obligación representa una fuente importante de incertidumbre en la estimación.

Estos tres elementos se presentan separadamente en las presentes cuentas anuales consolidadas, distinguiendo entre el movimiento del activo inmobiliario, la obligación frente a los aportantes del terreno y el efecto fiscal diferido asociado, con el fin de reflejar adecuadamente la naturaleza económica de cada saldo.

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	Trasposos	Saldo a 31/12/2025
Mobiliario	5.312	5.173	-	-	-	10.485
TOTAL	5.312	5.173	-	-	-	10.485

Amortización Acumulada	Saldo Inicial	Altas	Bajas	Correc.por deterioro	Trasposos	Saldo a 31/12/2025
A.Ac. mobiliario	-	(1.566)	-	-	-	(1.566)
TOTAL	-	(1.566)	-	-	-	(1.566)

Valor Neto	Saldo Inicial	Saldo a 31/12/2025
Mobiliario	5.312	8.919
TOTAL	5.312	8.919

Valor Adquisición	Saldo Inicial	Altas	Bajas	Correc.por deterioro	Trasposos	Saldo a 31/12/2024
Mobiliario	-	5.312	-	-	-	5.312
TOTAL	-	5.312	-	-	-	5.312

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

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

A 31 de diciembre de 2025, se han registrado altas de inmovilizado material en el ejercicio por valor de 5.173 euros, correspondientes principalmente a mobiliario.

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 mobiliario adquirido es para las oficinas de su sede central en Madrid, que, a fecha de elaboración de las presentes cuentas anuales consolidadas, se ha empezado a amortizar el mobiliario por valor de 1.566 euros. En el ejercicio 2024, debido a que no estaba completamente operativa, no se había empezado a amortizar aún.

**ESTADOS FINANCIEROS DE SANTA ANA GLOBAL ENTERPRISES, S.A. Y SOCIEDADES
DEPENDIENTES AL 31/12/2025 (Expresada en euros)**

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 cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2025, 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. 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.

7. Inversiones Inmobiliarias

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen las inversiones inmobiliarias son los siguientes:

Saldo a 22 de marzo de 2024	Saldo en euros
Adquisiciones / Altas	381.586
Enajenaciones	-
Resultado por valoración de inversión inmobiliaria	10.410.364
Saldo a 31 de diciembre de 2024 (*)	10.791.950
Adquisiciones / Altas	231.553
Enajenaciones	-
Resultado por valoración de inversión inmobiliaria	804.474
Saldo a 31 de diciembre de 2025	11.827.978

(*) Cifras comparativas reexpresadas. Véase Nota 2.8

Descripción de los principales movimientos

A 31 de diciembre de 2025, el valor razonable de las inversiones inmobiliarias asciende a 11.827.978 euros, frente a 10.791.950 euros a 31 de diciembre de 2024, lo que supone una variación neta del epígrafe de 1.036.028 euros durante el ejercicio.

Esta variación corresponde al ajuste de valoración registrado sobre el activo inmobiliario, principalmente en relación con el terreno ubicado en Colombia. Separadamente, dicha revalorización ha dado lugar al reconocimiento de la correspondiente obligación de pago a los aportantes del terreno por importe de 113.963 euros en 2025 (1.187.115 euros en 2024), así como del activo y pasivo por impuesto diferido asociado, que se presentan en sus epígrafes respectivos del balance. El importe de activo y pasivo por impuesto diferido reconocidos en 2025, asciende a 39.887 euros y 281.556 euros respectivamente (415.490 euros y 3.643.628 euros

**ESTADOS FINANCIEROS DE SANTA ANA GLOBAL ENTERPRISES, S.A. Y SOCIEDADES
DEPENDIENTES AL 31/12/2025 (Expresada en euros)**

respectivamente en 2024). En consecuencia, el movimiento del activo inmobiliario debe analizarse de forma independiente de los efectos derivados sobre el pasivo frente a aportantes y sobre la fiscalidad diferida.

La revalorización del terreno en Colombia genera, adicionalmente, efectos diferenciados sobre la posición fiscal del Grupo: por un lado, el correspondiente pasivo por impuesto diferido asociado al incremento de valor del activo; y, por otro, el activo por impuesto diferido derivado del importe a pagar por dicha revalorización, en la medida en que este último genera una diferencia temporaria deducible.

8. Existencias

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

	Euros	Euros
	31/12/2025	31/12/2024(*)
Producto inmobiliario en curso	444.615	216.787
Anticipos de proveedores	569.423	-
Total	1.014.038	216.787

(*) Cifras comparativas reexpresadas. Véase Nota 2.8

Los productos en curso y los anticipos surgen de la capitalización de importes de valoración y de los gastos directamente vinculados a proyectos de construcción a desarrollar en las ubicaciones donde opera la Sociedad. Estos costes capitalizados, registrados como "Promociones en curso", incluyen gastos generales de administración, costes relacionados con el desarrollo y gastos financieros incurridos principalmente en relación con la obtención y ejecución del contrato de promoción. En consecuencia, los costes directamente atribuibles a estos proyectos fueron capitalizados a 31 de diciembre de 2024.

De acuerdo con la NIC 2, la parte del suelo que la Sociedad tiene la intención de vender en el curso ordinario de sus operaciones se reconoce como existencias y se valora al coste. Este saldo incluye, por tanto, el reconocimiento del suelo a coste correspondiente al 36% del total del terreno, determinado en base al planeamiento urbanístico del proyecto. Dicho 36% corresponde a las fases específicas seleccionadas y planificadas para su venta como parte de las actividades ordinarias de la Sociedad.

Los costes registrados como promociones en curso recogen desembolsos y costes directamente atribuibles al desarrollo de los proyectos inmobiliarios del Grupo, incluyendo honorarios técnicos, planificación urbanística, arquitectura, ingeniería y otros costes necesarios para el avance de los proyectos.

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.

A 31 de diciembre de 2025, el saldo de anticipos a proveedores asciende a 569.423 euros y corresponde principalmente al primer desembolso efectuado en el marco del contrato de compraventa relativo al terreno ubicado en Panamá.

9. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El detalle de la tesorería a 31 de diciembre de 2025 es el que se detalla a continuación:

	Euros	Euros
	31/12/2025	31/12/2024
Bancos	53.752	261.383
Total	53.752	261.383

A 31 de diciembre de 2025, el Grupo mantiene cuentas corrientes abiertas en Colombia y en España, con saldos equivalentes a 1.101 euros y 52.551 euros, respectivamente.

A 31 de diciembre de 2024, la Sociedad presentaba un saldo de tesorería de 261.383 euros, mientras que a 31 de diciembre de 2025 dicho saldo ascendía a 53.752 euros, lo que representa una disminución de 207.631 euros en el período.

A 31 de diciembre de 2025, la disponibilidad de tesorería se ha reducido respecto al cierre de 2024. Esta disminución responde al inicio de la ejecución de los compromisos adquiridos y a los desembolsos asociados al desarrollo de los proyectos en curso, conforme a la planificación establecida por la Sociedad.

**ESTADOS FINANCIEROS DE SANTA ANA GLOBAL ENTERPRISES, S.A. Y SOCIEDADES
DEPENDIENTES AL 31/12/2025 (Expresada en euros)**

La Sociedad mantiene una estructura operativa y de inversión que requiere de liquidez constante para hacer frente a los compromisos de pago derivados de sus actividades de desarrollo. La situación de tesorería a 31 de diciembre de 2025 refleja las necesidades financieras propias de una fase de crecimiento y ejecución de proyectos, en la que los flujos de efectivo se encuentran temporalmente tensionados por el ritmo de avance de las inversiones comprometidas.

10. Fondos propios

10.1 Capital

El desglose del capital a 31 de diciembre de 2025 es el que se detalla a continuación:

	Euros	Euros
	31/12/2025	31/12/2024
Capital escriturado	65.210	65.210
Total	65.210	65.210

Durante el ejercicio 2025 hasta la fecha de formulación de las cuentas anuales consolidadas, no se han producido movimientos en el capital social de la Sociedad dominante.

La Sociedad dominante se constituyó el 22 de marzo de 2024 con un capital social inicial de 61.800 euros, representado por 1.030.000 acciones de 0,06 euros de valor nominal cada una, de las cuales el 25% se encontraba desembolsado en el momento de la constitución, quedando el 75% restante pendiente de desembolso mediante aportaciones dinerarias en un plazo máximo de cinco años.

Posteriormente, durante el ejercicio 2024, se llevaron a cabo las siguientes operaciones sobre el capital social:

- Con fecha 16 de junio de 2024, se realizó una ampliación de capital por importe de 1.677 euros, mediante la emisión de 27.955 acciones nuevas de 0,06 euros de valor nominal cada una.
- Con fecha 30 de julio de 2024, se efectuó una segunda ampliación de capital por importe de 1.398 euros, mediante la emisión de 23.299 acciones nuevas de 0,06 euros de valor nominal cada una.
- Con fecha 31 de octubre de 2024, la Sociedad llevó a cabo un split de acciones, por el cual cada acción antigua se dividió en seis acciones nuevas, reduciendo el valor nominal de 0,06 euros a 0,01 euros por acción.
- Con fecha 21 de noviembre de 2024, en virtud de la delegación otorgada por la Junta General de Accionistas celebrada el 31 de octubre de 2024, el Consejo de Administración acordó una ampliación de capital por importe de 279 euros, mediante la emisión de 27.932 nuevas acciones de 0,01 euros de valor nominal cada una.
- Con fecha 30 de noviembre de 2024, el Consejo de Administración, en virtud de la misma delegación, acordó una nueva ampliación de capital por importe de 56 euros, mediante la emisión de 5.617 nuevas acciones de 0,01 euros de valor nominal cada una.

Por tanto, al 31 de diciembre de 2025, el capital escriturado de la Sociedad dominante asciende a 65.210 euros, representado por 6.521.073 acciones de 0,01 euros de valor nominal cada una, todas ellas totalmente suscritas, desembolsadas y con iguales derechos y obligaciones.

Asimismo, la prima de emisión asciende a 1.272.045 euros a la misma fecha.

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.	3.356.028	51,59%	33.642
Abubilla-4, S.L.	676.704	10,38%	6.767
Rafael Guardans Cambo	416.142	6,38%	4.161
Otros <5%	2.064.029	31,65%	20.640
Total	6.521.073	100,00%	65.210

10.2 Acciones propias

Estas acciones propias se encuentran registradas reduciendo el valor de Fondos Propios al 31 de diciembre de 2025 por importe de 57.583 euros (1.637 euros al 31 de diciembre de 2024).

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.

Durante el ejercicio 2025, la Sociedad Dominante ha procedido a la adquisición de un total de 25.168 acciones propias. Esta operación ha generado una pérdida neta de 181.333 euros, derivada de la diferencia entre el precio de adquisición y el valor contable de las acciones. Dicha pérdida ha sido registrada directamente en el Patrimonio Neto de la Sociedad Dominante, con cargo a reservas, conforme a lo establecido en la normativa contable aplicable.

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 31 de diciembre de 2025 asciende a 37.238 acciones.

10.3 Otras aportaciones de socios

Durante el ejercicio 2025, la Sociedad dominante ha recibido aportaciones dinerarias de socios por importe de 935.000 euros, registradas en el patrimonio neto consolidado dentro del epígrafe "Otras aportaciones de socios".

Dichas aportaciones han supuesto una entrada efectiva de tesorería en el ejercicio y se presentan, en consecuencia, en el estado de flujos de efectivo consolidado dentro de los flujos de financiación.

Estas aportaciones no han supuesto emisión de nuevas acciones ni modificación del capital social de la Sociedad dominante y, por tanto, no han tenido impacto en el número de acciones en circulación del Grupo a 31 de diciembre de 2025.

10.4 Reservas

10.4.1 Prima de emisión

Durante el ejercicio 2025 hasta la fecha de formulación de los Estados Financieros Consolidados, no se han producido movimientos en la prima de emisión.

La prima de emisión de la Sociedad dominante se originó a raíz de las ampliaciones de capital realizadas durante el ejercicio 2024, detalladas en la nota anterior, conforme se indica a continuación:

- Derivada de la ampliación de capital de fecha 16 de junio de 2024, se emitieron 27.955 acciones con una prima de emisión de 21,40 euros por participación, por un importe total de 598.237 euros.
- Derivada de la ampliación de capital de fecha 30 de julio de 2024, se emitieron 23.299 acciones con una prima de emisión de 21,40 euros por participación, por un importe total de 498.599 euros.
- Derivada de la ampliación de capital de fecha 21 de noviembre de 2024, se emitieron 27.932 acciones con una prima de emisión de 3,57 euros por participación, por un importe total de 99.717 euros.
- Derivada de la ampliación de capital de fecha 30 de noviembre de 2024, se emitieron 5.617 acciones con una prima de emisión de 13,44 euros por participación, por un importe total 75.492 euros.

En consecuencia, la prima de emisión acumulada al 31 de diciembre de 2025 asciende a 1.272.045 euros, sin haberse registrado variaciones respecto al ejercicio anterior.

10.4.2 Reserva legal

De acuerdo con la ley aplicable, 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. La reserva legal no puede distribuirse a los accionistas, excepto en caso de liquidación.

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.

A 31 de diciembre de 2025, la reserva legal asciende 13.042 euros, importe que corresponde a la dotación efectuada con cargo al resultado del ejercicio 2024, quedando completamente constituida.

ESTADOS FINANCIEROS DE SANTA ANA GLOBAL ENTERPRISES, S.A. Y SOCIEDADES
DEPENDIENTES AL 31/12/2025 (Expresada en euros)

10.4.3. Reservas Voluntarias

Durante el ejercicio 2025, se ha registrado una disminución debido a la contabilización de las pérdidas patrimoniales obtenidas por la compra de acciones propias. En concreto, el incremento en la cuenta de acciones propias por las 13.118 acciones adquiridas ha generado una pérdida neta de 199.332 euros, que se ha contabilizado directamente en el Patrimonio Neto, concretamente en reservas voluntarias. A 31 de diciembre de 2025, el total de las reservas asciende a 5.010.536 euros.

A 31 de diciembre de 2024, las reservas voluntarias registradas ascendían a 52.307 euros.

10.4 Acciones propias

Durante el ejercicio 2024, se registró un incremento debido a la contabilización de ganancias patrimoniales obtenidas por la venta de acciones propias. En concreto, la reducción de la cuenta de acciones propias por las 2.521 acciones vendidas generó un ingreso de 45.107 euros, los cuales fueron contabilizados directamente en el Patrimonio Neto, concretamente en reservas voluntarias. A 31 de diciembre de 2024, el total de reservas ascendía a 45.107 euros. Dados los impactos de los ajustes tras la reexpresión efectuada con posterioridad al cierre de diciembre de 2024, las reservas ascienden a 52.307 euros (Nota 2.8).

10.5 Otros ajustes por cambio de valor

El importe registrado en este epígrafe por 7.103 euros recoge principalmente ajustes de consolidación derivados del reparto del resultado, del ajuste de valoración del activo inmobiliario en Colombia y de los efectos fiscales asociados reconocidos conforme a NIC 12, incluyendo tanto el pasivo por impuesto diferido derivado de la revalorización del activo como el activo por impuesto diferido asociado al importe a pagar por dicha revalorización, así como otras variaciones de menor importe registradas en el proceso de consolidación.

11. Pasivos Financieros

El desglose de los pasivos por naturaleza y categoría de valoración a 31 de diciembre de 2025 es el que se detalla a continuación:

Concepto	Coste amortizado	Valor razonable / otros	Total	Coste amortizado	Valor razonable / otros	Total
	31/12/2025	31/12/2025		31/12/2024	31/12/2024	
Pasivos no corrientes:						
- Deudas a largo plazo	1.047.021	-	1.047.021	-	-	-
- Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	150.000	-	150.000	-	-	-
- Obligaciones de pago a aportantes de terreno	-	1.301.078	1.301.078	-	1.187.115	1.187.115
- Pasivos por impuesto diferido	-	3.469.816	3.469.816	-	3.228.137	3.228.137
Total no corriente	1.197.021	4.770.894	5.967.915	-	4.415.252	4.415.252
Pasivos corrientes:						
- Deudas a corto plazo	540.657	-	540.657	411.991	-	411.991
- Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	118.373	-	118.373	-	-	-
- Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.047.487	-	1.047.487	414.832	-	414.832
- Pasivos vinculados con activos mantenidos para la venta	-	-	-	-	90	90
Total corriente	1.706.517	-	1.706.517	826.823	90	826.913
Total	2.903.538	4.770.894	7.674.432	826.823	4.415.342	5.242.165

La tabla anterior incluye tanto pasivos financieros valorados principalmente a coste amortizado como otros pasivos que, por su naturaleza, se presentan separadamente en el balance consolidado, entre ellos la obligación de pago a aportantes de terreno, el pasivo por impuesto diferido y los pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta. En consecuencia, la clasificación incluida en este cuadro debe interpretarse conjuntamente con la naturaleza contable específica de cada partida y con el detalle del balance consolidado.

No corriente:

a) Deudas a largo plazo

A 31 de diciembre de 2025, el importe de las deudas a largo plazo se compone principalmente de las notas convertibles suscritas por la Sociedad dominante con diversos inversores a lo largo del ejercicio.

Todas las notas presentan un vencimiento superior a doce meses, y la suma de los principales asciende a 781.330 euros. Los intereses devengados por dichas notas a la fecha de cierre ascienden a 58.336 euros.

A 31 de diciembre de 2025, no existe saldo a largo plazo correspondiente a la parte de la comisión regulada en la cláusula 3.2(b) del acuerdo con LDA Capital, dado que, tras la segunda enmienda firmada el 17 de diciembre de 2025 y el pago de 40.000 euros efectuado en virtud de la misma, el importe pendiente asociado a dicha cláusula asciende a 130.000 euros y dicho saldo se presenta en el pasivo corriente.

El saldo registrado a 31 de diciembre de 2025 refleja la formalización de nuevos instrumentos de financiación durante el ejercicio, en línea con el avance de los proyectos y el incremento de las necesidades de liquidez del Grupo.

A 31 de diciembre de 2024, el Grupo no presentaba deudas a largo plazo.

Adicionalmente, a 31 de diciembre de 2025, el Grupo mantiene registrado un pasivo financiero no corriente por importe de 197.355 euros, correspondiente al valor razonable de un warrant emitido en favor de LDA Capital en el marco de los acuerdos de financiación suscritos por la Sociedad Dominante. Este instrumento otorga al tenedor el derecho a suscribir acciones del Grupo a un precio predeterminado dentro de un periodo específico.

b) Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo

A 31 de diciembre de 2025, las deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo ascienden a 150.000 euros y corresponden a financiación recibida de partes vinculadas con vencimiento superior a doce meses.

A 31 de diciembre de 2024, el Grupo no presentaba deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo.

a) Obligaciones de pago a aportantes de terreno

A 31 de diciembre de 2025, el saldo de obligaciones de pago a aportantes de terreno asciende a 1.301.078 euros, correspondiente a los compromisos pendientes de pago derivados de los acuerdos suscritos con determinados propietarios de terrenos, en virtud de los cuales dichos activos fueron aportados al Grupo como contraprestación no dineraria dentro de proyectos inmobiliarios gestionados por la Sociedad Dominante.

El saldo refleja la obligación contractual de efectuar pagos futuros vinculados a estos acuerdos, los cuales presentan un vencimiento superior a doce meses a la fecha de cierre. El incremento de 113.963 euros registrado durante el ejercicio 2025 se corresponde con el 11% de la plusvalía derivada de la revalorización del terreno, en aplicación de los términos contractuales acordados con los aportantes de terreno. Esta actualización del valor del compromiso refleja la obligación del Grupo de satisfacer a los aportantes el porcentaje pactado sobre la variación positiva del valor del activo aportado.

Corriente:

a) Deudas a corto plazo

Deuda con entidades de crédito

A 31 de diciembre de 2025, la deuda con entidades de crédito asciende a 193 euros y corresponde al saldo pendiente de liquidación de una tarjeta de crédito.

A 31 de diciembre de 2024, el saldo de deudas con entidades de crédito ascendía a 7.461 euros.

Otros pasivos financieros

A 31 de diciembre de 2024, dentro de la partida "Otras deudas a corto plazo", se incluía, una deuda con LDA Capital Limited por importe de 400.000 euros.

De acuerdo con los términos inicialmente pactados, este importe debía abonarse con independencia del volumen de fondos dispuestos por la Sociedad en el marco del acuerdo suscrito con LDA Capital, motivo por el cual se registró la deuda como pasivo a corto plazo, al preverse su pago dentro de los doce meses siguientes

**ESTADOS FINANCIEROS DE SANTA ANA GLOBAL ENTERPRISES, S.A. Y SOCIEDADES
DEPENDIENTES AL 31/12/2025 (Expresada en euros)**

a la fecha de salida a cotización.

Con fecha 16 de junio de 2025, la Sociedad suscribió una primera enmienda al acuerdo con LDA Capital, mediante la cual se modificó el calendario de pago de la comisión fija de 400.000 euros prevista en el contrato original. Posteriormente, con fecha 17 de diciembre de 2025, la Sociedad, LDA Capital Europe, S.L. y GEM Capital Luxembourg S.à r.l. suscribieron una segunda enmienda al Standby Subscription Facility. En virtud de dicha segunda enmienda, la Sociedad abonó 40.000 euros correspondientes a importes mensuales devengados y pendientes bajo la redacción anterior de la cláusula 3.2(b). En consecuencia, a 31 de diciembre de 2025, el saldo pendiente asociado a dicha cláusula asciende a 130.000 euros, con vencimiento a corto plazo, y se presenta dentro de la partida 'Otras deudas a corto plazo'. Salvo por lo expresamente modificado, el resto de términos y condiciones del acuerdo permanece en vigor.

Dado que el acuerdo tiene una duración de cuatro años, se ha imputado a resultados a 31 de diciembre de 2025 la parte proporcional correspondiente a 2025, por un importe de 99.999 euros, registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

El importe restante, 266.668 euros, se ha periodificado en el activo del balance consolidado y se reconocerá mensualmente en resultados a razón de 8.333 euros, de acuerdo con el principio de correlación de ingresos y gastos.

a) Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

Acreedores varios

A 31 de diciembre de 2025, dentro de la partida 'Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar', se incluye en el epígrafe 'Acreedores varios' un saldo por importe de 790.192 euros, que se compone principalmente de obligaciones pendientes de pago a profesionales externos que han prestado servicios al Grupo, fundamentalmente a la sociedad dominante en España, relacionados con consultoría, asesoría y otros servicios profesionales.

A 31 de diciembre de 2024, el saldo de la partida ascendía a 368.126 euros, lo que supone un incremento de 353.666 euros.

El aumento respecto al ejercicio anterior refleja el mayor volumen de actividad y contratación de servicios externos durante 2025, en línea con el avance de los proyectos en curso y la consolidación operativa del Grupo.

Proveedores

A 31 de diciembre de 2025, el saldo registrado en el epígrafe de proveedores a corto plazo asciende a 15.908 euros, mientras que a 31 de diciembre de 2024 el saldo de la partida ascendía a 16.935 euros.

Personal (remuneraciones pendientes de pago)

A 31 de diciembre de 2025, el importe registrado asciende a 50.298 euros y corresponde a remuneraciones devengadas por el personal del Grupo pendientes de pago a la fecha de cierre.

A 31 de diciembre de 2024, la Sociedad no presentaba saldo en esta partida.

b) Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo

A 31 de diciembre de 2025, las deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo ascienden a 118.373 euros y corresponden al saldo vivo a cierre de financiación recibida de partes vinculadas con vencimiento inferior a doce meses, incluyendo, en su caso, intereses devengados pendientes de pago.

12. Situación fiscal y saldos con Administraciones Públicas

Los saldos al 31 de diciembre de 2024 con Administraciones Públicas se detallan en el siguiente cuadro:

	31/12/2024	
	Saldo deudor	Saldo acreedor
Impuesto Valor añadido	88.250	-
Retenciones salariales y de alquileres	-	24.621
Anticipos de impuestos y contribuciones	138	-

**ESTADOS FINANCIEROS DE SANTA ANA GLOBAL ENTERPRISES, S.A. Y SOCIEDADES
DEPENDIENTES AL 31/12/2025 (Expresada en euros)**

Seguridad Social	-	5.150
Total	88.388	29.771

Los saldos al 31 de diciembre de 2025 con Administraciones Públicas se detallan en el siguiente cuadro:

	31/12/2025	
	Saldo deudor	Saldo acreedor
Impuesto Valor añadido	80.104	-
Retenciones salariales y de alquileres	-	149.726
Anticipos de impuestos y contribuciones	79.551	-
Seguridad Social	-	41.363
Total	159.655	191.089

El saldo deudor corriente corresponde principalmente a IVA soportado pendiente de compensación y otros créditos fiscales. El saldo acreedor corriente corresponde principalmente a retenciones salariales y de alquileres, así como a cuotas de Seguridad Social pendientes de pago al cierre del ejercicio.

	31/12/2024	
	Saldo deudor	Saldo acreedor
Activos /Pasivos por impuesto diferido	-	3.228.137
Total	-	3.228.137

	31/12/2025	
	Saldo deudor	Saldo acreedor
Activos /Pasivos por impuesto diferido	643.400	3.469.816
Total	643.400	3.469.816

A 31 de diciembre de 2025, el Grupo reconoce un activo por impuesto diferido por importe de 1.098.777 euros. Este saldo incluye, en primer lugar, 643.400 euros correspondientes a la sociedad dominante, asociados a bases imponibles negativas pendientes de compensar.

Adicionalmente, el Grupo reconoce un activo por impuesto diferido derivado del terreno de Colombia, asociado al importe a pagar por la revalorización del terreno. Este componente refleja el efecto fiscal deducible vinculado a dicha obligación, y se reconoce de forma separada del pasivo por impuesto diferido asociado a la propia revalorización del activo, con el fin de mostrar adecuadamente la naturaleza de ambas diferencias temporarias.

El Grupo reconoce este activo por impuesto diferido en la medida en que considera probable su recuperación futura sobre la base de las proyecciones fiscales preparadas al cierre del ejercicio. A 31 de diciembre de 2025, el activo por impuesto diferido reconocido por este concepto asciende a 455.377 euros (415.490 euros a 31 de diciembre de 2024).

Asimismo, a 31 de diciembre de 2025, el Grupo mantiene registrado un pasivo por impuesto diferido por importe de 3.925.193 euros (3.643.628 euros a 31 de diciembre de 2024), derivado principalmente de diferencias temporarias imponibles asociadas a la valoración y clasificación contable de determinados activos inmobiliarios.

13. Ingresos y gastos

a) Importe neto cifra de negocios

A 31 de diciembre de 2025, el Grupo no registra importe neto de la cifra de negocios en su cuenta de resultados consolidada.

b) Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación

El saldo reflejado en la partida "Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada corresponde principalmente a gastos registrados por la sociedad

**ESTADOS FINANCIEROS DE SANTA ANA GLOBAL ENTERPRISES, S.A. Y SOCIEDADES
DEPENDIENTES AL 31/12/2025 (Expresada en euros)**

dependiente Laguna Grande, S.A.S., relacionados con el desarrollo del proyecto "Laguna Grande". Dichos gastos se componen mayoritariamente de servicios de asesoría y consultoría técnica en materia de arquitectura, ingeniería y planificación urbanística, así como de honorarios profesionales asociados a la fase de diseño y evaluación del proyecto.

c) Aprovisionamientos

Con fecha 31 de diciembre de 2025, el Grupo no posee registrados gastos en concepto de aprovisionamientos en su cuenta de resultados consolidada.

d) Gastos de personal

A 31 de diciembre de 2025, el importe total registrado bajo esta partida asciende a 680.872 euros, frente a 98.503 euros registrados a 31 de diciembre de 2024, lo que supone un incremento de 582.369 euros respecto al ejercicio anterior.

El detalle de los gastos de personal es el siguiente:

Descripción	31/12/2025	31/12/2024
Sueldos, salarios y asimilados	591.908	84.724
Seguridad social a cargo de la empresa	88.964	13.779
TOTAL	680.872	98.503

El aumento significativo de los gastos de personal registrados desde marzo de 2024, cuando se constituyó la compañía a 31 de diciembre de 2025 se encuentra en línea con el crecimiento de la estructura del Grupo y la incorporación de nuevos profesionales, principalmente perfiles de carácter directivo.

El número medio de empleados en el ejercicio 2025 hasta el 31 de diciembre de 2025 por las sociedades incluidas por integración global en la consolidación, distribuido por categorías es el siguiente:

	31/12/2025	31/12/2024
Equipo ejecutivo	1	1
Equipo directivo	2	-
Administrativos y auxiliares	3	3
TOTAL	6	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
	31/12/2025		
	Mujeres	Hombres	Totales
Equipo ejecutivo	-	1	1
Equipo directivo	-	2	2
Administrativos y auxiliares	1	2	3
TOTAL	1	5	6

Al cierre del ejercicio 2024 y a 31 de diciembre de 2025, el Grupo no mantiene en plantilla ningún empleado con discapacidad mayor o igual al 33%.

e) Servicios exteriores

El detalle de los servicios exteriores es el siguiente:

	Euros	
	31/12/2025	31/12/2024
Arrendamientos y cánones	59.656	32.300
Reparaciones y conservación	22.398	122
Servicios de profesionales independientes	1.009.875	541.845
Prima de seguros	1.680	-
Servicios bancarios y similares	106.648	34.174
Publicidad	30.446	24.035
Suministros	8.823	1.446
Otros servicios	165.262	113.155

ESTADOS FINANCIEROS DE SANTA ANA GLOBAL ENTERPRISES, S.A. Y SOCIEDADES
DEPENDIENTES AL 31/12/2025 (Expresada en euros)

Total	1.404.788	747.081
-------	-----------	---------

El aumento significativo en los otros gastos de explotación durante 2025 se encuentra en línea con el incremento de la actividad operativa del Grupo y con el avance en el desarrollo y ejecución de sus proyectos.

Cabe señalar que, a 31 de diciembre de 2024, el Grupo únicamente llevaba unos meses de actividad, habiéndose constituido en marzo de ese mismo año, por lo que los gastos registrados entonces eran notablemente inferiores y correspondían principalmente a costes iniciales de constitución y asesoramiento.

14. Impuesto sobre beneficios y situación fiscal

A 31 de diciembre de 2025, el Grupo registra un pasivo por impuesto diferido por importe de 3.925.193 euros y un activo por impuesto diferido por importe de 1.098.777 euros. El pasivo por impuesto diferido está asociado principalmente a las diferencias temporarias imponibles derivadas de la valoración y clasificación contable de los activos inmobiliarios del Grupo en Colombia (Notas 4.1 y 7). Por su parte, el activo por impuesto diferido recoge, por un lado, los créditos fiscales reconocidos en la sociedad dominante por bases imponibles negativas pendientes de compensar y diferencias temporarias deducibles y, por otro, el efecto fiscal deducible asociado al importe a pagar por la revalorización del terreno en Colombia.

14.1 Detalle de activos y pasivos por impuesto diferido

El detalle de los activos y pasivos por impuesto diferido reconocidos por el Grupo a 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

Concepto	31/12/2025	31/12/2024
Activos por impuesto diferido:		
- Bases imponibles negativas pendientes de compensar – Sociedad dominante	643.400	-
- Diferencias temporarias deducibles – Sociedad dominante	-	-
- Diferencia temporaria deducible - importe a pagar por la revalorización terreno Colombia	455.490	415.490
Total activos por impuesto diferido	1.098.777	415.490
Pasivos por impuesto diferido:		
- Diferencias temporarias imponibles asociadas a la valoración y clasificación contable de activos inmobiliarios en Colombia	3.925.195	3.643.628
Total pasivos por impuesto diferido	3.925.195	3.643.628

14.2 Movimiento de activos y pasivos por impuesto diferido

El movimiento de los activos y pasivos por impuesto diferido durante el ejercicio 2025 ha sido el siguiente:

Concepto	Saldo 31/12/2024	Imputado a resultados	Imputado directamente en patrimonio neto / ajustes de consolidación	Saldo 31/12/2025
Activos por impuesto diferido	415.490	643.400	39.887	1.098.777
Pasivos por impuesto diferido	(3.643.628)	-	(281.566)	(3.925.195)
Total neto pasivo por impuesto diferido	(3.228.138)	643.400	(241.679)	(2.826.417)

El movimiento imputado a resultados del ejercicio recoge, por un lado, el reconocimiento en la sociedad dominante de activos por impuesto diferido por importe de 643.400 euros, correspondientes a bases imponibles negativas pendientes de compensar y a diferencias temporarias deducibles, principalmente derivadas del registro contable de gastos de auditoría cuyo efecto fiscal será recuperable en ejercicios futuros y, por otro, el reconocimiento de un pasivo por impuesto diferido por importe de 281.566 euros, asociado a la actualización de la valoración del terreno en Colombia.

El movimiento imputado directamente en patrimonio neto recoge principalmente el efecto fiscal asociado a los ajustes por cambio de valor del proyecto de Colombia, incluyendo el pasivo por impuesto diferido derivado de la revalorización del activo y el activo por impuesto diferido asociado al importe a pagar por dicha

ESTADOS FINANCIEROS DE SANTA ANA GLOBAL ENTERPRISES, S.A. Y SOCIEDADES
DEPENDIENTES AL 31/12/2025 (Expresada en euros)

revalorización.

14.3 Conciliación entre gasto por impuesto sobre beneficios y cuota fiscal devengada

La conciliación entre el gasto por impuesto sobre beneficios reconocido en la cuenta de resultados consolidada y la cuota fiscal devengada en el ejercicio es la siguiente:

Concepto	31/12/2025	31/12/2024
Cuota fiscal devengada	-	-
Impuesto diferido del ejercicio	401.721	(3.228.137)
Total neto impuesto diferido	(401.721)	3.228.137

A 31 de diciembre de 2025, el Grupo no registra cuota corriente devengada por impuesto sobre beneficios. El ingreso por impuesto sobre beneficios del ejercicio corresponde íntegramente al efecto neto del impuesto diferido. En el ejercicio 2024, el gasto por impuesto sobre beneficios correspondió igualmente a impuesto diferido.

14.4 Bases imponibles negativas pendientes de compensar

A 31 de diciembre de 2025, las bases imponibles negativas pendientes de compensar de la sociedad dominante ascienden a 2.659.549 euros. El detalle por año de origen es el siguiente:

Descripción	31/12/2025
Bases imponibles negativas 2024	811.062
Bases imponibles negativas 2025	1.848.487
Total bases imponibles negativas disponibles	2.659.549
Bases imponibles negativas consideradas	2.573.600
Tipo impositivo aplicable	25%
Activo por impuesto diferido bases imponibles negativas	643.400
Activo por impuesto diferido reconocido	643.400

El Grupo ha reconocido un activo por impuesto diferido en la sociedad dominante por importe de 643.400 euros, correspondientes a bases imponibles negativas pendientes de compensar. La Sociedad dominante ha reconocido este activo por impuesto diferido en la medida en que los Administradores consideran probable su recuperación futura sobre la base de las proyecciones fiscales preparadas al cierre del ejercicio.

14.5 Ejercicios abiertos a inspección

De acuerdo con la normativa fiscal vigente, los tributos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido comprobadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción legalmente establecido.

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas no consta la apertura de procedimientos de inspección tributaria ni la formalización de actas de inspección en ninguna de las sociedades del Grupo. En consecuencia, no existen actas abiertas de inspección a dicha fecha.

Con carácter general, se encuentran abiertos a inspección los ejercicios no prescritos conforme a la normativa aplicable en cada jurisdicción.

14.6 Pilar II

El Grupo ha evaluado de forma preliminar el potencial impacto de la normativa internacional de imposición mínima global ("Pilar II"). A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, los Administradores consideran que el Grupo no se encuentra dentro del ámbito de aplicación obligatorio de dicha normativa, al no alcanzar el umbral de ingresos consolidado exigido para su aplicación.

En consecuencia, a 31 de diciembre de 2025 no se ha reconocido gasto, activo ni pasivo alguno relacionado con Pilar II. No obstante, el Grupo continuará monitorizando la evolución normativa y su eventual aplicabilidad futura.

Dado que el Grupo no tributa en régimen de consolidación fiscal, la determinación de la base imponible se realiza individualmente por cada entidad, de acuerdo con la normativa fiscal aplicable en su respectiva jurisdicción. En consecuencia, la conciliación entre resultado contable antes de impuestos y base imponible se

**ESTADOS FINANCIEROS DE SANTA ANA GLOBAL ENTERPRISES, S.A. Y SOCIEDADES
DEPENDIENTES AL 31/12/2025 (Expresada en euros)**

presenta a continuación exclusivamente para la sociedad dominante, al ser la entidad respecto de la cual se han reconocido activos por impuesto diferido por bases imponibles negativas y diferencias temporarias deducibles.

Concepto	31/12/2025
Resultado contable antes de impuestos	(1.848.487)
Diferencias permanentes	-
Diferencias temporarias	-
Base imponible negativa del ejercicio	(1.848.487)

A 31 de diciembre de 2025, la sociedad dominante presenta una base imponible negativa por importe de 1.848.487 euros. Durante el ejercicio no se han identificado ajustes adicionales por diferencias permanentes o temporarias que alteren el paso entre el resultado contable antes de impuestos y la base imponible del ejercicio..

Concepto	31/12/2025	31/12/2024
Cuota fiscal devengada	-	-
Impuesto diferido del ejercicio	401.721	(3.228.137)
Gasto / (ingreso) por impuesto sobre beneficios	(401.721)	3.228.137

A 31 de diciembre de 2025, el Grupo no registra cuota corriente devengada por impuesto sobre beneficios. El ingreso por impuesto sobre beneficios del ejercicio corresponde íntegramente al efecto neto del impuesto diferido. En el ejercicio 2024, el gasto por impuesto sobre beneficios correspondió igualmente a impuesto diferido.

La Sociedad no se encuentra sujeta al Impuesto Complementario establecido por la Ley 7/2024 para garantizar un nivel mínimo global de imposición para los grupos multinacionales y los grupos nacionales de gran magnitud, en la medida en que los ingresos consolidados del grupo al que pertenece son inferiores a 750 millones de euros.

15. Resultado financiero

A 31 de diciembre de 2025, el resultado financiero recoge, entre otros conceptos, gastos financieros por importe de 280.510 euros, ingresos financieros por 5 euros y pérdidas por diferencias de cambio por importe de 3.311 euros.

16. Transacciones y saldos con partes vinculadas

Las partes vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones durante los ejercicios 2025 y 2024, así como la naturaleza de dicha vinculación, es la siguiente:

	Naturaleza de la vinculación
Santa Ana Global Enterprises, S.A.	Sociedad dominante del grupo
Santa Ana Global Enterprises, S.A.	Sociedad dominante directa
SAGE Colombia Holding, S.A.S.	Empresa del grupo
Santa Ana Global Chile Holdings, S.P.A.	Empresa del grupo
SAGE Panamá Global Holdings, INC.	Empresa del grupo
Laguna Grande, S.A.S.	Empresa del grupo
Administradores	Consejeros
Alta dirección	Directivos

16.1 Operaciones con partes vinculadas y socios registradas en el ejercicio

Durante el ejercicio 2025, el Grupo ha realizado operaciones con partes vinculadas derivadas principalmente de la financiación intragrupo existente entre las sociedades del perímetro. Estas operaciones han sido eliminadas en el proceso de consolidación, por lo que no forman parte del resultado consolidado del ejercicio. No obstante, se detallan a continuación a efectos informativos, siguiendo un formato homogéneo con la memoria individual.

Concepto	31/12/2025	31/12/2024
Ventas / prestación de servicios	-	-

**ESTADOS FINANCIEROS DE SANTA ANA GLOBAL ENTERPRISES, S.A. Y SOCIEDADES
DEPENDIENTES AL 31/12/2025 (Expresada en euros)**

Compras / recepción de servicios	-	-
Ingresos financieros con partes vinculadas eliminados en consolidación	72.389	-
Gastos financieros con partes vinculadas eliminados en consolidación	75.544	-
Dividendos	-	-
Otras operaciones	-	-

Los ingresos financieros con partes vinculadas corresponden principalmente a intereses devengados por la sociedad dominante frente a sociedades dependientes por financiación intragrupo concedida durante el ejercicio. Los gastos financieros con partes vinculadas corresponden al reflejo recíproco de dicha financiación en las sociedades dependientes. Ambas magnitudes han sido eliminadas en el proceso de consolidación.

16.2 Saldos con partes vinculadas y socios al cierre

El detalle de los saldos con partes vinculadas y socios que permanecen registrados en los estados financieros consolidados a 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

Concepto	31/12/2025	31/12/2024
Cuentas a cobrar con partes vinculadas y socios a largo plazo	-	-
Cuentas a cobrar con partes vinculadas y socios a corto plazo	-	-
Deudas con partes vinculadas y socios a largo plazo	150.000	-
Deudas con partes vinculadas y socios a corto plazo	118.373	-
Total saldos con partes vinculadas y socios	268.373	-

Las deudas con partes vinculadas y socios a largo plazo corresponden a financiación recibida con vencimiento superior a doce meses.

Las deudas con partes vinculadas y socios a corto plazo ascienden a 118.373 euros y corresponden al saldo vivo a cierre de financiación recibida de partes vinculadas con vencimiento inferior a doce meses, incluyendo, en su caso, intereses devengados pendientes de pago.

17. Contingencias y avales y compromisos

A 31 de diciembre de 2025, no existen contingencias ni avales registrados con partes vinculadas o socios. Asimismo, no existen compromisos firmes de compra o venta de activos financieros con partes vinculadas ni estos se encuentran afectos por garantías, litigios o embargos.

18. Retribución al Consejo de Administración y alta dirección

a) Concepto	31/12/2025	31/12/2024
Retribución del Órgano de Administración	-	-
Retribución de la Alta Dirección	142.674	-
Anticipos y créditos al Órgano de Administración	-	-
Anticipos y créditos a la Alta Dirección	-	-

A 31 de diciembre de 2025, el importe destinado a remuneración del Órgano de Administración asciende a 0 euros y el importe destinado a la retribución de la Alta Dirección asciende a 142.674 euros.

Durante el ejercicio 2025 no se han concedido anticipos ni créditos a los miembros del órgano de administración ni a la alta dirección.

19. 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.

20. 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.

21. Honorarios de Auditores

Los honorarios correspondientes a la auditoría de las presentes cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2025 ascienden a 68.400 euros.

Adicionalmente, durante el ejercicio 2025, se han recibido servicios profesionales relacionados con la revisión limitada de los estados financieros intermedios a 30 de junio de 2025, por importe de 24.000 euros. No se han recibido otros servicios profesionales distintos de los anteriores por parte del auditor de cuentas o de entidades vinculadas al mismo ejercicio durante 2025.

22. Hechos posteriores

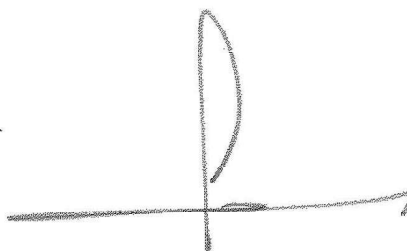
A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, los Administradores consideran oportuno señalar que el Grupo continúa expuesto a los riesgos propios de su actividad y de su fase de desarrollo, particularmente en relación con la ejecución de proyectos, la planificación financiera, la evolución de determinadas variables de mercado y el desarrollo de sus actividades en distintas jurisdicciones.

No obstante, desde el 31 de diciembre de 2025 no se ha producido ningún hecho posterior concreto que haya modificado de forma significativa la naturaleza o el grado de exposición a dichos riesgos respecto de los existentes al cierre del ejercicio.

Desde el 31 de diciembre de 2025 y hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, no se han producido hechos posteriores significativos que requieran ajuste en las cifras de las cuentas anuales o desglose adicional en la memoria..

El Consejo de Administración de la Sociedad dominante Santa Ana Global Enterprises, S.A. formula en Madrid a 31 de marzo de 2026 las presentes Cuentas Anuales Consolidadas al 31/12/2025 del Grupo Santa Ana Global Enterprises, S.A y Sociedades dependientes.

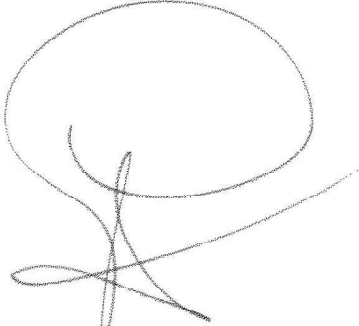
Las presentes firmas validan la información contenida en las hojas 1 a 6 (Estados Financieros Consolidados) y 7 a 33 (Memoria Consolidada)



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 2026 las presentes Cuentas Anuales Consolidadas al 31/12/2025 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 33 (Memoria Consolidada)

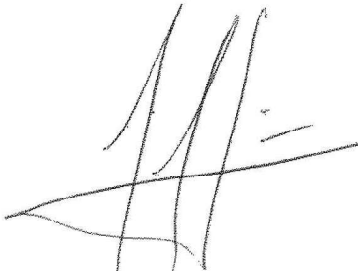


GEM CAPITAL LUXEMBOURG, S.A.R.L
D. Gregorio Esteban Martínez

ESTADOS FINANCIEROS DE SANTA ANA GLOBAL ENTERPRISES, S.A. Y SOCIEDADES
DEPENDIENTES AL 31/12/2025 (Expresada en euros)

El Consejo de Administración de la Sociedad dominante Santa Ana Global Enterprises, S.A. formula en Madrid a 31 de marzo de 2026 las presentes Cuentas Anuales Consolidadas al 31/12/2025 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 33 (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 2026 las presentes Cuentas Anuales Consolidadas al 31/12/2025 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 33 (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 2026 las presentes Cuentas Anuales Consolidadas al 31/12/2025 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 33 (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 2026 las presentes Cuentas Anuales Consolidadas al 31/12/2025 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 33 (Memoria Consolidada)



D. Emilio de la Guardia Gascañana

Anexo I
Sociedades del perímetro de consolidación

31/12/2025

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	65.210
- 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 2025

Señores Accionistas:

De conformidad con lo establecido en la normativa mercantil aplicable, se formula el presente Informe de Gestión Consolidado de Santa Ana Global Enterprises, S.A. y sociedades dependientes correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, con el fin de exponer la evolución de los negocios, la situación del Grupo y los principales riesgos e incertidumbres a los que se encuentra expuesto.

1. Evolución de los negocios y situación del Grupo

Santa Ana Global Enterprises, S.A. es la sociedad dominante de un grupo internacional con presencia en España, Colombia, Chile y Panamá, cuya actividad se centra en la promoción, desarrollo y gestión de proyectos inmobiliarios. A 31 de diciembre de 2025, el Grupo está integrado por la sociedad dominante y cuatro sociedades dependientes incluidas en el perímetro de consolidación por el método de integración global.

Durante el ejercicio 2025, el Grupo ha continuado avanzando en la estructuración y desarrollo de sus principales proyectos inmobiliarios internacionales. En Colombia, el Grupo ha seguido desarrollando el proyecto Laguna Grande a través de su estructura fiduciaria y societaria. En Chile, ha continuado el desarrollo del proyecto Lipangue sobre la base del contrato suscrito en 2024 para la adquisición de los derechos de explotación del terreno. En Panamá, ha continuado la ejecución del contrato de compraventa de los lotes ubicados en Brisas del Golf conforme al calendario de pagos pactado.

2. Resultados económico-financieros y comerciales

El ejercicio 2025 ha supuesto para el Grupo un año de consolidación operativa, avance en la ejecución de sus proyectos estratégicos y refuerzo de su estructura corporativa y financiera. A lo largo del ejercicio, el Grupo ha continuado desarrollando sus principales activos en Colombia, Chile y Panamá, reforzando al mismo tiempo las capacidades necesarias para acompañar su crecimiento y la futura materialización de su cartera de proyectos.

La evolución del resultado consolidado respecto del ejercicio anterior debe interpretarse en el contexto de la distinta naturaleza de ambos ejercicios. Mientras que 2024 recogió impactos de valoración de carácter especialmente relevante, el ejercicio 2025 refleja una imagen más vinculada al desarrollo ordinario del negocio, al avance real de los proyectos y al fortalecimiento de la estructura necesaria para su ejecución.

Desde una perspectiva de conjunto, el Grupo mantiene una base patrimonial sólida, apoyada en el valor de sus activos y en una estructura adaptada a su fase de desarrollo. En este sentido, 2025 representa un ejercicio de transición desde una etapa inicial de estructuración hacia una fase de mayor despliegue operativo, financiero y organizativo.

3. Liquidez y financiación

Durante el ejercicio 2025, el Grupo ha continuado reforzando su posición financiera mediante una combinación de recursos propios y financiación externa, en línea con las necesidades derivadas del desarrollo de sus proyectos y del fortalecimiento de su estructura corporativa.

La evolución de la liquidez durante el ejercicio es coherente con la fase de crecimiento en la que se encuentra el Grupo, caracterizada por la realización de inversiones y desembolsos previos a la maduración económica de los proyectos. En este contexto, los Administradores consideran que el Grupo dispone de una base financiera adecuada para sostener su actividad y acompañar el desarrollo previsto de su cartera, de acuerdo con la planificación existente y con las fuentes de financiación actualmente disponibles.

4. Principales actuaciones del ejercicio

Durante 2025, el Grupo ha continuado avanzando en el desarrollo de sus principales proyectos internacionales y en la consolidación de su plataforma de gestión.

En Colombia, se ha seguido impulsando el proyecto Laguna Grande a través de la estructura societaria y fiduciaria existente. En Chile, el Grupo ha continuado trabajando en el desarrollo del proyecto Lipangue sobre la base del acuerdo suscrito para la adquisición de los derechos de explotación del terreno. En Panamá, se ha avanzado en la ejecución del calendario previsto para el desarrollo del proyecto vinculado a los lotes ubicados en Brisas del Golf.

De forma complementaria, el Grupo ha reforzado su estructura corporativa, administrativa y financiera, con el objetivo de dotarse de una organización acorde con el grado de desarrollo alcanzado y con las necesidades futuras de ejecución y crecimiento.

5. Riesgos e Incertidumbres

Como grupo con actividad internacional en el sector inmobiliario, Santa Ana desarrolla su actividad en un entorno que exige una gestión continua de factores operativos, financieros, regulatorios y de mercado. Entre ellos destacan los vinculados al ritmo de ejecución de los proyectos, la evolución de la demanda, la planificación financiera, la obtención de autorizaciones y la evolución de determinadas variables macroeconómicas y de mercado.

La Dirección realiza un seguimiento continuo de estos factores, integrándolos en la toma de decisiones y en la planificación del negocio, con el objetivo de preservar la flexibilidad operativa del Grupo y acompañar el desarrollo de los proyectos a su realidad financiera y comercial.

6. Acciones propias

Durante el ejercicio 2025, la sociedad dominante ha continuado operando en el marco del contrato de liquidez suscrito con Singular Bank, S.A.U. con fecha 2 de diciembre de 2024, de conformidad con la Circular 5/2020 de BME Growth. Este contrato tiene por objeto favorecer la liquidez y regularidad de la cotización de las acciones de la sociedad dominante.

Durante 2025, la sociedad dominante adquirió un total de 25.168 acciones propias. Como consecuencia de las operaciones realizadas, el saldo de acciones propias al cierre asciende a 37.238 acciones, registradas minorando los fondos propios por importe de 57.583 euros, frente a 1.637 euros al cierre de 2024. Asimismo, las operaciones con acciones propias generaron una pérdida neta de 181.333 euros, registrada directamente en patrimonio neto con cargo a reservas, de acuerdo con la normativa contable aplicable.

7. Información medioambiental

Durante el ejercicio 2025 no se ha incurrido en gastos ni se han realizado actuaciones significativas cuyo fin haya sido la protección y mejora del medio ambiente. El Grupo no tiene conocimiento de contingencias relevantes relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente ni de riesgos transferidos a terceros por esta materia. Asimismo, la Dirección no estima contingencias derivadas del cumplimiento de la normativa relativa a derechos de emisión de gases de efecto invernadero.

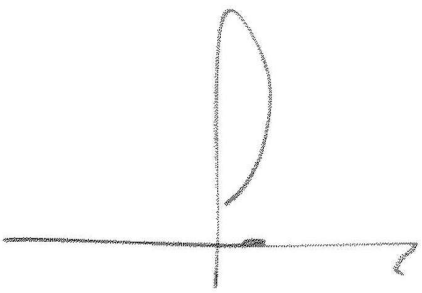
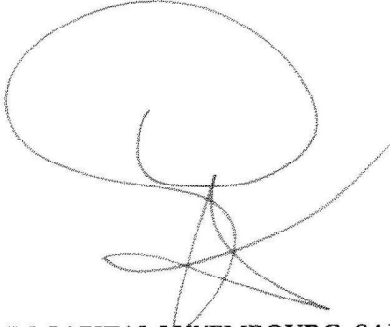
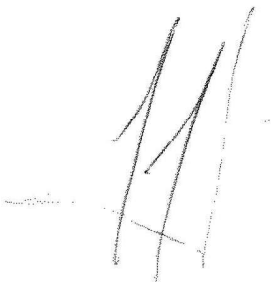

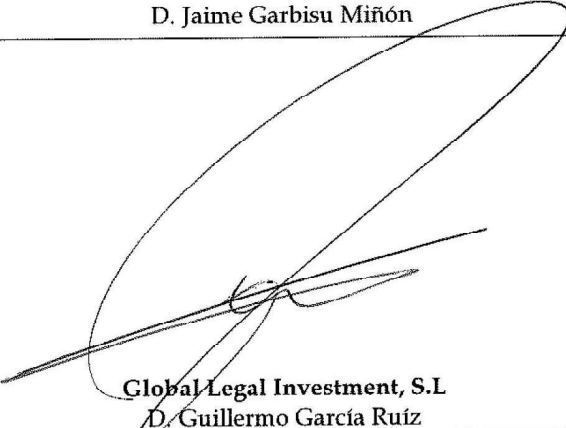

8. Acontecimientos posteriores al cierre

Desde el cierre del ejercicio y hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, no se han producido acontecimientos posteriores de carácter significativo que alteren la interpretación de la evolución del Grupo reflejada en el presente informe.

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO

El Consejo de Administración de la Sociedad dominante Santa Ana Global Enterprises, S.A. formula en Madrid a 31 de marzo de 2026 el presente Informe de Gestión Consolidado al 31/12/2025 del Grupo Santa Ana Global Enterprises, S.A y Sociedades dependientes.

Las presentes firmas validan la información contenida en las hojas 1 a 2

 <p>Abubilla 4, S.L D. José Antonio Fernández Gallar</p>	 <p>GEM CAPITAL LUXEMBOURG, SARL D. Gregorio Esteban Martínez</p>
 <p>D. Jaime Garbisu Miñón</p>	 <p>D. Rafael Guardans Cambó</p>
 <p>Global Legal Investment, S.L D. Guillermo García Ruíz</p>	 <p>D. Emilio de la Guardia Gascañana</p>