

**DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA INICIAL DE INCORPORACIÓN AL SEGMENTO
DE NEGOCIACIÓN BME SCALEUP DE BME MTF EQUITY DE LA TOTALIDAD DE
LAS ACCIONES DE**

SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.

24 de julio de 2025

La presente documentación informativa inicial ("**DII**") ha sido preparada con ocasión de la incorporación en el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity (el "**Mercado**" o "**BME Scaleup**") de la totalidad de las acciones de la sociedad SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A. ("**Saint Croix**", la "**Sociedad**" o el "**Emisor**").

La DII ha sido compilada de conformidad con lo establecido en la Circular 1/2025, de 10 de abril, sobre los requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el segmento de negociación BME Scaleup de BME MTF Equity (la "**Circular 1/2025**").

En virtud de lo dispuesto en el artículo segundo (Documentación informativa inicial) del apartado tercero (Solicitud de incorporación) de la Circular 1/2025, y considerando que la Sociedad previamente a su incorporación en BME Scaleup se encuentra cotizando en la Bolsa de Luxemburgo (*Luxembourg Stock Exchange* o LuxSE), la DII hace referencia al folleto informativo correspondiente de admisión a negociación de las acciones de la Sociedad en dicha Bolsa registrado y autorizado por la *Commission de Surveillance du Secteur Financier* (la "**CSSF**"), con fecha 21 de diciembre de 2011 (el "**Folleto Informativo**") y al documento base informativo de incorporación de valores de medio y largo plazo en el Mercado Alternativo de Renta Fija ("**MARF**") registrado ante el MARF en octubre de 2016 (el "**DBI**"). Con el fin de actualizar la información publicada en el Folleto Informativo y el DBI, se ha recopilado de la Bolsa de Luxemburgo la documentación publicada.

Además, se ha designado a PKF Attest Servicios Empresariales, S.L. como asesor registrado ("**PKF Attest**" o el "**Asesor Registrado**") en cumplimiento de lo establecido en la Circular 1/2025 y en la Circular 4/2023, de 4 de julio, sobre el asesor registrado en el segmento de negociación BME Scaleup de BME MTF Equity (la "**Circular 4/2023**").

Los inversores en las empresas negociadas en el segmento BME Scaleup deben ser conscientes de que asumen un riesgo mayor que el que supone la inversión en empresas que cotizan en Bolsa. La inversión en empresas negociadas en el segmento BME Scaleup debe contar con el asesoramiento adecuado de un profesional independiente.

Se recomienda al inversor leer íntegra y cuidadosamente la presente DII con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a las acciones de la Sociedad.

Ni la Sociedad Rectora de BME MTF Equity, ni la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la "**CNMV**"), ni la CSSF han aprobado o efectuado ningún tipo de verificación o comprobación en relación con el contenido de la DII. La responsabilidad de la información publicada corresponde, al menos, a la Sociedad y sus consejeros. El

Mercado se limita a revisar que la información es completa, consistente y comprensible.

PKF Attest, con domicilio a estos efectos en Alameda de Recalde nº 36, Bilbao, Bizkaia y provista del N.I.F. B-95221271, asesor registrado en el segmento de BME Scaleup, actuando en tal condición con respecto a la Sociedad, entidad que ha solicitado la incorporación de sus acciones al Mercado, y a los efectos previstos en la Circular 4/2023

DECLARA

Primero. Que después de llevar a cabo las acciones que se consideraron necesarias para ello, siguiendo criterios ampliamente aceptados en el Mercado, ha verificado que la Sociedad cumple con los requisitos requeridos para que sus acciones sean incorporadas en el Mercado.

Segundo. Que ha asistido y colaborado con la Sociedad en la preparación de la documentación informativa inicial exigida por la Circular 1/2025.

Tercero. Que ha revisado la información que la Sociedad ha reunido y publicado, y entiende que cumple con la normativa y las exigencias de contenido, precisión y calidad que le son aplicables, no omite datos relevantes y no induce a confusión a los inversores.

Cuarto. Que ha asesorado a la Sociedad acerca de los hechos que pudiesen afectar al cumplimiento de las obligaciones que la Sociedad ha asumido por razón de su incorporación en el segmento BME Scaleup, así como sobre la mejor forma de tratar tales hechos y de evitar el eventual incumplimiento de tales obligaciones.



CONTENIDO

1.	ANTECEDENTES	5
2.	INFORMACIÓN DE NEGOCIO	8
2.1	Nombre de las personas responsables del documento	8
2.2	Identificación completa de la Sociedad	8
2.3	Estructura accionarial de la Sociedad	9
2.4	Información relativa al portfolio de activos	10
2.5	Estrategia y política de inversión	11
2.6	Información financiera	12
2.7	Tendencias significativas	13
2.8	Valoración de la Sociedad	15
2.9	Financiación	15
2.10	Política de dividendos	16
2.11	Información relativa a los administradores de la Sociedad	17
2.12	Información relativa a los empleados de la Sociedad	19
2.13	Suficiencia de capital circulante	20
2.14	Declaración sobre la estructura organizativa interna	20
3.	FACTORES DE RIESGO	20
4.	INFORMACIÓN SOBRE LAS ACCIONES	30
4.1	Información completa de las acciones	30
4.2	Previsiones estatutarias	30
4.3	Pactos parasociales	32
4.4	Operaciones con acciones de la Sociedad	32
5.	INFORMACIÓN SOBRE LOS ASESORES	32
5.1	Asesor Registrado	32
5.2	Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso	33
6.	INFORMACIÓN RELEVANTE	33
6.1	Información privilegiada	33
6.2	Otra información relevante	34
6.3	Proveedor de liquidez	34
6.4	Información pública relevante que forma parte de esta DII	34
7.	TRATAMIENTO DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL	34

1. ANTECEDENTES

Saint Croix es una sociedad anónima cotizada de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) de nacionalidad española, constituida el 1 de diciembre de 2011 de conformidad con las leyes de Luxemburgo, cuyas acciones están admitidas a negociación en la Bolsa de Luxemburgo desde el 21 de diciembre de 2011.

Con fecha 10 de junio de 2014, la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad aprobó, entre otros acuerdos, el traslado del domicilio social, fiscal y administrativo (la sede efectiva) a la Glorieta de Cuatro Caminos 6 y 7 de Madrid, sin disolución ni liquidación, continuando en España el ejercicio de las actividades que componen su objeto social, bajo nacionalidad española, como una sociedad anónima regulada por la Ley española y en especial bajo el régimen legal y fiscal de las SOCIMI, manteniendo en la Bolsa de Luxemburgo la cotización de la totalidad de sus acciones. Está provista de número de identificación fiscal (N.I.F.) A-87093902.

Saint Croix es una compañía que, desde su constitución, consolida sus cuentas anuales en el Grupo PER 32 (el “**Grupo**”) mediante el método de consolidación global. La Familia Colomer es propietaria del 100% de la Sociedad Dominante del Grupo, denominada PER 32, S.L. Al 31 de diciembre de 2024, el 61,48% (participación directa) de las acciones de Saint Croix pertenecen a la Familia Colomer, y un 20,79% pertenecen a la sociedad Promociones y Construcciones, PYC, Pryconsa, S.L. (“**Pryconsa**”). Adicionalmente, otras sociedades dependientes de PER 32, S.L. tienen participación en Saint Croix.

A la fecha de la elaboración de esta DII, no existen filiales que dependan de Saint Croix. La Sociedad es considerada como una sociedad dependiente perteneciente al Grupo.

Tiene más información disponible sobre la Estructura de la Propiedad en el apartado A del Informe Anual de Gobierno Corporativo (IAGC) de 2024.

El segundo mayor accionista directo del Emisor, Pryconsa, inició su actividad en 1965 en el ámbito de la promoción y construcción de viviendas. No obstante, desde ese momento ha ido diversificando su portfolio de actividades y servicios, agregando sociedades que dependen de ella y completando su actividad principal con nuevos proyectos en otros ámbitos de actuación como la prestación de servicios de gestión, tenencia y explotación de inmuebles en rentabilidad, generación de energía solar fotovoltaica, etc. que la ha convertido en un grupo empresarial diversificado.

Pryconsa se integra dentro del Grupo, al tener la sociedad dominante del Grupo una participación directa del 91,47% en ésta y, por tanto, consolida sus estados financieros anuales en dicho Grupo mediante el método de consolidación global. Como se ha mencionado anteriormente, la sociedad dominante del Grupo es la sociedad denominada PER 32, S.L., que es una sociedad *holding*.

Actualmente, el grupo de consolidación donde se integran tanto el Emisor como su principal accionista está compuesto por 44 sociedades, siendo sus principales áreas de negocio la gestión integral de proyectos inmobiliarios, la gestión patrimonial de activos inmobiliarios, el desarrollo y gestión del ámbito turístico, la gestión integral de proyectos inmobiliarios para terceros, energías renovables, actividades agropecuarias y la



explotación en régimen de arrendamiento de residencias para mayores ubicadas en lugares estratégicos.

El nombre comercial de la Sociedad es Saint Croix y su sitio web www.saintcroixhi.com.

El objeto social de la Sociedad se recoge en el artículo 2 de sus estatutos sociales, cuyo tenor literal es el siguiente:

“La Sociedad tendrá por objeto social:

- a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.*
- b) La tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (en adelante, “SOCIMI”) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.*
- c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión que exija la Ley 11/2009, de 26 de octubre, reguladora de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante, “Ley de SOCIMI”).*

Las entidades a las que se refiere esta letra c) no podrán tener participaciones en el capital de otras entidades. Las participaciones representativas del capital de estas entidades deberán ser nominativas y la totalidad de su capital debe pertenecer a otras SOCIMI o entidades no residentes a que se refiere la letra b) anterior. Tratándose de entidades residentes en territorio español, éstas podrán optar por la aplicación del régimen fiscal especial en las condiciones establecidas en la Ley de SOCIMI.
- d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.*
- e) El desarrollo de otras actividades accesorias o complementarias, financieras y no financieras, que generen rentas que en su conjunto representen menos del porcentaje que determine en cada momento la Ley de SOCIMI de las rentas de la sociedad en cada periodo impositivo, tales como, entre otras:*
 - La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de*



edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

- *La construcción, promoción, venta de locales comerciales, garajes y viviendas, tanto de renta libre como de protección oficial o pública, y cuanto esté relacionado con dicha actividad, como la adquisición de terrenos, su financiación, urbanización y parcelación, así como la rehabilitación de edificios.*
- *La adquisición, parcelación, explotación y venta de fincas rústicas, agrícolas, forestales, ganaderas y de cualquier otro bien raíz y de la comercialización de sus productos y demás bienes de consumo.*
- *La adquisición, tenencia y enajenación de bienes muebles y de valores mobiliarios de renta fija y variables, previa, en su caso, la autorización administrativa pertinente, así como la compraventa de obras de arte.*
- *La gestión, dirección y explotación en cualquiera de las formas admitidas en derecho de hoteles, apartahoteles, residencias de estudiantes, residencias de ancianos, y en general de cualquier inmueble en el que se desarrolle una actividad económica.*
- *La cesión de capitales propios a cambio del pago de intereses u otro tipo de contraprestación.*

Las actividades enumeradas podrán también ser desarrolladas por la sociedad, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o participaciones en otras sociedades con objeto análogo.

Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la ley exija requisitos especiales que no queden cumplidos por esta sociedad."

La Sociedad tiene la consideración de SOCIMI y, por tanto, está sujeta a lo previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

Actualmente, los segmentos operativos de Saint Croix son los siguientes:

- Hoteles
- Oficinas
- Comercial
- Dotacional sanitario

La Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de la Sociedad acordó el 24 de junio de 2025 solicitar la incorporación de la totalidad de las acciones de la Sociedad en BME Scaleup y la posterior exclusión de la totalidad de las acciones de la Sociedad

de la Bolsa de Luxemburgo tan pronto como sea posible desde la incorporación en el BME Scaleup.

2. INFORMACIÓN DE NEGOCIO

En esta sección se ofrece una visión sobre diversos aspectos clave del negocio de la Sociedad incluyendo información sobre su estructura accionarial, el perfil y composición de su cartera de activos inmobiliarios, así como los miembros de su Consejo de Administración.

Toda la información acerca del negocio puede encontrarse en la página web corporativa de la Sociedad, accediendo a la sección de “Área de Inversores”. La información privilegiada y otra información relevante está disponible para su consulta en los siguientes enlaces:

- [Página web corporativa de la Sociedad.](#)
- [Perfil de la Sociedad en la página web de la CNMV.](#)

Algunos de los documentos más relevantes mencionados en esta sección son el [Folleto Informativo](#), el [DBI](#) y los informes financieros anuales de la Sociedad.

2.1 Nombre de las personas responsables del documento

Don Marco Colomer Barrigón, consejero delegado de la Sociedad y apoderado especial, en virtud de la delegación de facultades aprobada por el Consejo de Administración de la Sociedad en su reunión celebrada el 15 de julio de 2025, asume la responsabilidad por el contenido de la DII. Asimismo, declara que la información contenida en la DII es, según su conocimiento, conforme con la realidad y no incurre en ninguna omisión relevante que pudiera afectar a su contenido.

2.2 Identificación completa de la Sociedad

- Fecha de constitución: 1 de diciembre de 2011.
- Inscripción en el Registro Mercantil: Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 32.756, folio 1, sección 8ª; hoja M-589.595.
- Denominación social: SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.
- Nombre comercial: Saint Croix.
- Número de Identificación Fiscal: A-87093902.
- País de residencia: España.
- Domicilio social: Glorieta de Cuatro Caminos 6 y 7, 28020, Madrid, España.
- Forma jurídica: sociedad anónima (S.A.).



- Página web corporativa.
- Código LEI: 959800QLN27ZHRSEL44.

2.3 Estructura accionarial de la Sociedad

A la fecha de la DII, el capital social de la Sociedad asciende a 267.577.039,70 €, representado por 4.452.197 acciones ordinarias, con un valor nominal de 60,10 € cada una de ellas, pertenecientes todas ellas a una misma clase y serie, totalmente suscritas y desembolsadas.

A 30 de junio de 2025, la composición accionarial de Saint Croix era la siguiente:

Accionista	Porcentaje directo	Porcentaje indirecto
José Luis Colomer Barrigón	30,72%	32,48% ¹
Marco Colomer Barrigón	12,40%	0,00%
Marco Colomer Berrocal	6,12%	0,00%
Juan Colomer Berrocal	6,12%	0,00%
Jaime Colomer Berrocal	6,12%	0,00%
PER 32, S.L.	8,60%	22,31% ²
Pryconsa	20,79%	0,00%
Isla Canela, S.A.	0,01%	0,00%
Promoción, Gestión y Marketing Inmobiliario, S.L.	2,67%	0,00%
Golf Cáceres, S.A.U.	0,40%	0,00%
Compañía Administradora de Recursos y Obligaciones, S.L. ³	0,00%	5,00%

¹ Suma de las participaciones directas de las sociedades PER 32, S.L., Pryconsa, Isla Canela, S.A., Promoción, Gestión y Marketing Inmobiliario, S.L. y Golf Cáceres, S.A.U., que se atribuyen a José Luis Colomer Barrigón dado que ostenta el 50% de PER 32, accionista mayoritario de todas ellas.

² Suma de las participaciones directas de las sociedades Pryconsa, Isla Canela, S.A., Promoción, Gestión y Marketing Inmobiliario, S.L. y Golf Cáceres, S.A.U., que se atribuyen a PER 32, S.L. dado que ostenta diversas participaciones en todas ellas.

³ Compañía Administradora de Recursos y Obligaciones, S.L. es titular indirecto del 5,00% de la Sociedad, siendo el titular directo Multiactividades Reunidas, S.L. cuya administradora solidaria es Doña Mónica de Quesada Herrero, consejera dominical de la Sociedad.

Accionistas minoritarios ⁴	6,05%	0,00%
Total	100,00%	59,79%

A la fecha de la elaboración de esta DII, no existen filiales que dependan de Saint Croix. La Sociedad es considerada como una sociedad dependiente perteneciente al Grupo.

Tiene más información disponible sobre la Estructura de la Propiedad en el apartado A del Informe Anual de Gobierno Corporativo (IAGC) de 2024.

Las acciones de la Sociedad estarán representadas por anotaciones en cuenta, cuya llevanza corresponderá a la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. Unipersonal (IBERCLEAR) y sus entidades participantes autorizadas en virtud de los acuerdos adoptados por la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de la Sociedad celebrada el 12 de junio de 2025 y están admitidas a negociación, desde el 21 de diciembre de 2011, en la Bolsa de Luxemburgo.

2.4 Información relativa al portfolio de activos

La Sociedad contaba, a 31 de diciembre de 2024, con un portfolio de 38 activos inmobiliarios, incluyendo 2 centros comerciales (en Madrid e Isla Canela, Huelva), 10 locales comerciales (en Madrid y Castellón), 18 oficinas (en Madrid), 7 hoteles (2 en Madrid y 5 en Isla Canela, Huelva) y 1 hospital (en Madrid), con un valor de mercado bruto, considerando la H.E.T. (Hipótesis de Edificio Terminado) en el caso de los dos proyectos en curso al cierre del ejercicio 2024, de 865.747.798 €, con base en la valoración realizada por Savills Valoraciones y Tasaciones, S.A.U.

La cantidad total de metros cuadrados sobre rasante (S.B.A.) de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad es de 228.380 m², con una ocupación media de los activos destinados al arrendamiento del 87%, ambos datos a 31 de diciembre de 2024.

Se puede acceder a más información en las Notas 7. Inversiones Inmobiliarias de la Memoria Anual y 2. Valoración de Activos Inmobiliarios del informe de gestión, recogidas en los estados financieros anuales individuales auditados correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024. Se puede consultar dicha información a través del siguiente [enlace](#).

Con el fin de proporcionar una visión detallada y actualizada sobre el portfolio de activos de la Sociedad al cierre del primer semestre de 2025, puede consultar [los estados financieros semestrales e informe de gestión a 30 de junio de 2025](#). Este informe incluye la evolución del negocio, incluyendo las principales magnitudes y cifras clave que reflejan el desempeño del Emisor durante el primer semestre de 2025, así como los aspectos más relevantes de su cartera de activos inmobiliarios, entre otros datos.

⁴ El número de accionistas minoritarios de Saint Croix, a 30 de junio de 2025, ascendía a un total de 34.

También puede acceder a información más ejecutiva acerca del portfolio de activos en la [página web corporativa de la Sociedad](#).

2.5 Estrategia y política de inversión

La estrategia y política de inversión de la Sociedad se centran en la adquisición, desarrollo y gestión de activos inmobiliarios en España, destacando entre sus activos los siguientes cuatro segmentos: hotel, oficina, comercial y sanitario. Puede consultar los activos de la Sociedad a través del siguiente enlace: <https://www.saintcroixhi.com/activos/>

La Sociedad es gestionada por el Consejo de Administración y sus empleados, no habiendo delegado la gestión a una sociedad gestora externa al Grupo al que pertenece, si bien Saint Croix tiene firmados varios contratos de prestación de servicios con Sociedades del Grupo, con base en los contratos descritos en la sección 2.12 (Información relativa a los empleados de la Sociedad), siguiendo una política de inversión disciplinada y orientada a maximizar el valor a largo plazo, diversificando su cartera y adaptándose a las tendencias del mercado.

Las decisiones de inversión y desinversión sobre los diferentes activos inmobiliarios son tomadas por el Consejero Delegado y el Director de Inversiones de la Sociedad, quienes posteriormente las llevan al Consejo de Administración para su deliberación y aprobación final.

Descripción del negocio

Saint Croix Holding Immobilier SOCIMI, S.A. es una sociedad anónima cotizada de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), cuya actividad principal consiste en la adquisición, promoción, rehabilitación y explotación, ya sea directa o indirectamente, de activos inmobiliarios de naturaleza urbana destinados al arrendamiento.

La Sociedad centra su actividad en la gestión de una cartera diversificada de inmuebles que incluyen principalmente oficinas, locales comerciales, naves logísticas, hoteles y, en menor medida, residencias y activos alternativos. Saint Croix se caracteriza por una gestión activa de su portfolio, orientada a la creación de valor a largo plazo mediante la optimización operativa de sus activos, la renovación estratégica de inmuebles y una política de arrendamiento centrada en la estabilidad de flujos y la calidad crediticia de los inquilinos.

El modelo de negocio se basa en la obtención de rentas recurrentes, la revalorización del patrimonio y una distribución eficiente de dividendos, en línea con el régimen fiscal especial de las SOCIMI. La Sociedad opera bajo criterios de prudencia financiera y sostenibilidad, con un enfoque conservador en el apalancamiento y con un firme compromiso con la transparencia y el buen gobierno corporativo.

Política de Inversión

Saint Croix desarrolla una política de inversión focalizada en activos inmobiliarios prime o bien situados, con vocación patrimonialista y de generación estable de ingresos. La



estrategia se articula en torno a los siguientes ejes principales:

Ubicación estratégica: prioriza inversiones en ubicaciones consolidadas dentro de los principales núcleos urbanos de España, con especial foco en Madrid y otras ciudades con alta demanda y liquidez en el mercado de arrendamiento.

Tipología de activos: se enfoca principalmente en activos de oficinas, retail de calle (high street), industrial-logístico y hoteles urbanos, con un análisis riguroso del potencial de rentabilidad, estabilidad de ingresos y revalorización futura. También contempla inversiones selectivas en segmentos alternativos como residencias de estudiantes o clínicas, siempre que respondan a criterios de rentabilidad y estabilidad.

Perfil de los inquilinos: apuesta por arrendatarios con elevada solvencia y contratos a largo plazo, reduciendo la rotación y asegurando la recurrencia de flujos.

Gestión activa: mantiene una política activa de mejora de los activos mediante inversiones en rehabilitación, reposicionamiento o mejora energética, con el objetivo de maximizar el valor a largo plazo y la eficiencia de explotación.

Disciplina financiera: Saint Croix mantiene un nivel de endeudamiento contenido, por debajo de los límites establecidos por su política interna, con el objetivo de preservar la solidez financiera y minimizar riesgos ante escenarios adversos de mercado.

Sostenibilidad: la compañía incorpora criterios de sostenibilidad en su toma de decisiones de inversión y gestión, promoviendo edificios eficientes, con certificaciones ambientales y buena integración urbana.

En definitiva, la política de inversión de Saint Croix está diseñada para garantizar un crecimiento sostenible, la preservación del valor patrimonial y una atractiva rentabilidad para el accionista, mediante una combinación equilibrada de ingresos recurrentes y apreciación de activos.

2.6 Información financiera

En la siguiente sección se presenta la información financiera más reciente publicada por la Sociedad, con el objetivo de proporcionar al inversor un conocimiento detallado y actualizado sobre su situación económica y resultados. Esta información incluye los estados financieros anuales individuales auditados correspondientes a los ejercicios 2023 y 2024, con los correspondientes informes de gestión, y la aprobación de resultados por el Consejo de Administración de la Sociedad del Ejercicio 2024.

El auditor de la Sociedad es BDO Auditores, S.L.P., designado para un periodo de un año, correspondiente al ejercicio 2024. En la Junta General Ordinaria de Accionistas, celebrada el 28 de abril de 2025, se aprobó la prórroga del nombramiento del Auditor (BDO Auditores, S.L.P.) para el ejercicio 2025.

- Estados financieros anuales individuales auditados del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023.

- Estados financieros anuales individuales auditados del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024.
- Comunicación de Otra Información Relevante en relación con los resultados del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024.

Adicionalmente, se puede acceder a [los estados financieros semestrales e informe de gestión a 30 de junio de 2025](#) de la Sociedad.

A juicio del Consejo de Administración de la Sociedad, a la fecha de la DII no existen litigios significativos que afecten a la Sociedad.

2.7 Tendencias significativas

La información financiera incluida en el presente apartado no ha sido objeto de ningún tipo de revisión o aseguramiento por parte de un auditor independiente.

A continuación, se detallan las principales cifras al 30 de junio de 2025 en comparación con el 30 de junio de 2024:

	30/06/2025	30/06/2024
Ingresos (€)	17.817.266	15.308.868
Arrendamientos (€)	17.689.751	15.183.054
Prestaciones de servicios varios (€)	127.515	125.814
Gastos operativos (€)	-1.828.994	-2.069.929
Net operating income (NOI) (€)	15.988.272	13.238.939
Gastos generales (€)	-367.578	-298.554
Ebitda (€)	15.620.694	12.940.385
Resultado financiero (€)	-844.095	-6.150.774
Ebtida (€)	14.776.599	6.789.611
Amortizaciones (€)	-4.294.896	-3.304.628
Subvenciones (€)	45.813	28.175
Deterioro/Reversión	21.717	4.793
Otros resultados (€)	2.886	36.137

Resultado enajenación activos inmobiliarios (€)	732.141	614.163
Ebt (€)	11.284.260	4.168.252
Impuesto sociedades (€)	-	-
Resultado neto (€)	11.284.260	4.168.252

Al 30 de junio de 2025, el valor bruto de mercado de los activos inmobiliarios era de 865.369.837 €, con un NAV⁵ de 631.251.742 €.

Desde el 1 de enero de 2025 al 30 de junio de 2025, han tenido lugar las siguientes inversiones y desinversiones:

- Se han producido inversiones por importe de 16.114.976 €, correspondiendo principalmente a las obras de reforma del Centro Comercial Sexta Avenida por importe de 6.433.858 €, las obras de construcción del Hospital Sanitas Valdebebas por importe de 5.158.170 €, ambos en Madrid, así como reformas del Hotel Vila Galé por importe de 2.917.091 € y del Hotel Playa Canela por importe de 1.034.710 €, principalmente. Todas estas obras estaban en ejecución al 30 de junio de 2025 a excepción del Hospital Sanitas Valdebebas que ya han finalizado y el activo está ya en explotación por parte de Sanitas desde el mes de junio de 2025. Está prevista la finalización de las obras de remodelación integral del Centro Comercial Sexta Avenida durante el ejercicio 2025.
- Se han producido desinversiones por importe de 2.133.669 €, correspondiendo a la venta de 10 *lofts* de la promoción de Sanchinarro VI (con sus respectivos anejos) que ha supuesto un beneficio neto en el período de 732.141 €.

La cartera de arrendamientos al 30 de junio de 2025 asciende a 258.920.122 €, siendo el *WAULT* (*Weighted Average Unexpired Lease Term*) de obligado cumplimiento de dicha cartera de 7,87 años.

Al 30 de junio de 2025 los activos inmobiliarios de la Sociedad destinados al arrendamiento tenían un grado de ocupación del 88% (87% al 31 de diciembre de 2024).

La ratio de endeudamiento *Loan to Value* (*LtV*) (deuda financiera neta incluyendo los saldos con compañías del Grupo, dividido entre el *Gross Asset Value* (*GAV*)) era del 27,41% al 30 de junio de 2025 (27,44% a 31 de diciembre de 2024).

Respecto a las perspectivas del ejercicio 2025, dada la actividad de la Sociedad, los administradores de la Sociedad consideran que el año 2025 seguirá siendo positivo en cuanto al mantenimiento de las condiciones de los contratos de alquiler a largo plazo.

⁵ NAV: Valor de mercado bruto de los activos inmobiliarios - deuda financiera neta +/- otros activos y pasivos entre los que se incluyen los créditos a empresas del grupo y asociadas.

Las previsiones, por tanto, son positivas habida cuenta de la existencia de contratos a largo plazo con arrendatarios de primera fila tanto en el sector hotelero como en el sector de oficinas, comercial y dotacional que garantizan la viabilidad del negocio en el medio y largo plazo, así como nuevos contratos de arrendamiento de locales comerciales con arrendatarios con buena calificación de solvencia.

El ejercicio 2025 se va a caracterizar por el mantenimiento de la estrategia de inversión y desinversión de la Sociedad con un foco claramente oportunista, la autofinanciación de sus proyectos sin necesidad de acudir a los recursos financieros del Grupo al que pertenece y el desarrollo de los planes de reforma y construcción definidos anteriormente, cumpliendo en todo momento lo establecido en la Ley de SOCIMI (requisitos de inversión, obligación de distribución de resultados, etc.).

Con el fin de proporcionar una visión detallada y actualizada sobre las tendencias significativas de la Sociedad al cierre del primer semestre de 2025, puede consultar [los estados financieros semestrales e informe de gestión a 30 de junio de 2025](#). También puede consultar información más resumida en la comunicación de [Otra Información Relevante en relación con los resultados correspondientes al primer semestre de 2025](#).

2.8 Valoración de la Sociedad

El Consejo de Administración de la Sociedad, en su reunión celebrada el 15 de julio de 2025, ha tomado como referencia para el inicio de cotización de las acciones de la Sociedad el correspondiente al precio de las acciones al cierre de mercado en la Bolsa de Luxemburgo del día anterior a su incorporación en BME Scaleup.

Puede obtener más información sobre la cotización histórica de las acciones en la Bolsa de Luxemburgo, a través del siguiente [enlace](#), en la sección de “Market”.

2.9 Financiación

A 31 de diciembre de 2024, la Sociedad tiene una deuda financiera neta con deuda grupo (deuda financiera bruta minorada por el efectivo y medios equivalentes) por importe de 232.856.704 € (177.974.224 € al 31 de diciembre de 2023), compuesta principalmente por:

	31/12/2024	31/12/2023
Deuda con garantía hipotecaria (€)	119.737.252	104.182.095
Deuda sin garantía real (€)	130.667.041	82.275.354
Tesorería (€)	-2.341.740	-4.753.455
Saldo <i>Interco</i> (€)	-15.205.849	-3.729.770
Deuda financiera neta con deuda grupo (€)	232.856.704	177.974.224

De acuerdo con la información reflejada en la tabla anterior, el “Saldo *Interco*” (saldo entre sociedades del Grupo) corresponde a líneas de crédito concedidas a empresas del Grupo al amparo del contrato marco de financiación recíproca firmado entre las diferentes sociedades del Grupo (sistema de “*cash pooling*”), por el que cualquier sociedad del Grupo con exceso de liquidez puede financiar al resto de sociedades que precisen dicha financiación, siempre y cuando las necesidades de financiación de la prestamista estuvieran cubiertas.

Este contrato marco, suscrito con fecha 1 de septiembre de 2022, cuenta con una vigencia de tres (3) años, prorrogable automáticamente por períodos de tres (3) años salvo renuncia por alguna de las sociedades, y un interés revisable anualmente y calculado con base en condiciones de mercado. Esta financiación no contempla *covenants* en el contrato marco.

La ratio de endeudamiento *Loan to Value (LtV)* (deuda financiera neta incluyendo los saldos con compañías del Grupo, dividido entre el *Gross Asset Value (GAV)*) era del 27,44% a 31 de diciembre de 2024 (23,90% a 31 de diciembre de 2023).

Para un mayor detalle sobre la estructura de financiación de la Sociedad consulte los estados financieros anuales individuales auditados y el informe de gestión correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024 a través del enlace proporcionado en el párrafo anterior.

Adicionalmente, con el fin de proporcionar una visión actualizada sobre la financiación de la Sociedad a cierre del primer semestre de 2025, puede consultar [los estados financieros semestrales e informe de gestión a 30 de junio de 2025](#). Este informe incluye la evolución del negocio, incluyendo las principales magnitudes y cifras clave que reflejan el desempeño del Emisor durante el primer semestre de 2025, así como los aspectos más relevantes de la deuda financiera neta, entre otros datos.

2.10 Política de dividendos

El artículo 27º (Aplicación del resultado) de los Estatutos Sociales de la Sociedad establece que la Junta General de Accionistas de la Sociedad resolverá sobre la aplicación del resultado de acuerdo con el balance aprobado y las reglas establecidas en la Ley de SOCIMI, distribuyendo dividendos a los accionistas en proporción al capital que hayan desembolsado, con cargo a los beneficios o a reservas de libre disposición, una vez cubierta la reserva legal, determinando las sumas que juzgue oportunas para dotar los fondos de las distintas clases de reservas voluntarias que acuerde, cumpliendo las disposiciones legales en defensa del capital social. El Consejo de Administración podrá acordar la distribución de cantidades a cuenta de dividendos, con las limitaciones y cumpliendo los requisitos establecidos en la ley.

En la Junta General de Accionistas celebrada el 28 de abril de 2025 se aprobó el pago de un dividendo bruto correspondiente a los resultados del ejercicio 2024 por importe de 12.922.705,75 € (2.90255 € por acción). Habida cuenta que con fecha 30 de diciembre de 2024 ya se pagó un dividendo bruto a cuenta por importe de 10.000.000,00 € (2.24608 € por acción), con fecha 6 de mayo de 2025 se ha abonado en efectivo un dividendo complementario de 2.922.705,75 € (0,65647 € por acción).

Para acceder a la información histórica sobre la distribución de dividendos, consulte el apartado de “Acciones y Capital Social”, en la sección “Área de Inversores”, de la [página web corporativa de la Sociedad](#).

2.11 Información relativa a los administradores de la Sociedad

En la presente sección se detalla la nueva composición del Consejo de Administración de la Sociedad conforme a lo establecido en los estatutos sociales y la normativa aplicable.

A la fecha de la DII, el Consejo de Administración de la Sociedad está compuesto por los siguientes miembros:

Nombre y apellidos	Cargo	Nombramiento o última reelección	Carácter
Marco Colomer Barrigón	Presidente y consejero delegado	27/04/2022	Ejecutivo
José Luis Colomer Barrigón	Vicepresidente	27/04/2022	Dominical
Juan Carlos Ureta Domingo	Consejero	27/04/2022	Independiente
Mónica de Quesada Herrero	Consejera	28/04/2025	Dominical
Irene Hernández Álvarez	Consejera coordinadora	27/04/2022	Independiente
José Juan Cano Resina	Secretario no consejero	27/04/2022	

A su vez, a la fecha de la DII, dispone de una Comisión de Auditoría y una Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad, cuyas respectivas composiciones son las siguientes:

Comisión de Auditoría			
Nombre y apellidos	Cargo	Nombramiento o última	Carácter



		reelección	
Juan Carlos Ureta Domingo	Presidente	27/04/2022	Independiente
José Luis Colomer Barrigón	Vocal	27/04/2022	Dominical
Irene Hernández Álvarez	Vocal y Secretaria	27/04/2022	Independiente

Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad			
Nombre y apellidos	Cargo	Nombramiento o última reelección	Carácter
Irene Hernández Álvarez	Presidenta	27/04/2022	Independiente
José Luis Colomer Barrigón	Vocal	27/04/2022	Dominical
Juan Carlos Ureta Domingo	Vocal y Secretario	27/04/2022	Independiente

Por último, las funciones de la alta dirección son ejercidas por los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad.

Toda la información sobre la composición, organización, funciones y retribución del Consejo de Administración de la Sociedad y sus Comisiones se encuentra en sus estatutos sociales, que están disponibles para su consulta en la sección de “Área de Inversores” en la [página web corporativa de la Sociedad](#), y en el [Informe Anual de Gobierno Corporativo \(IAGC\) de 2024](#).

Sin perjuicio de lo anterior, tal y como se indica en el factor de riesgo titulado “*Riesgos vinculados con las recomendaciones de buen gobierno*”, al no tener BME Scaleup la consideración de un mercado regulado, ciertas obligaciones o recomendaciones en materia de buen gobierno corporativo dejarán de ser obligatorias para la Sociedad cuando esta deje de cotizar en la Bolsa de Luxemburgo, por lo que está previsto que, desde la exclusión de las acciones de la Sociedad de la Bolsa de Luxemburgo, la Sociedad deje de contar con una Comisión de Auditoría, una Comisión de Nombramientos y Retribuciones, de designar consejeros independientes y consejeros coordinadores, y de implementar las recomendaciones contenidas en el Código de Buen Gobierno de las sociedades cotizadas aprobado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV).

2.12 Información relativa a los empleados de la Sociedad

En esta sección se presenta la información relativa a los empleados de la Sociedad, destacando aspectos clave relacionados con su composición, evolución y políticas aplicadas durante el ejercicio. Para un análisis detallado y completo, se recomienda consultar el Informe Anual de Gobierno Corporativo (IAGC) de 2024 y los estados financieros anuales individuales auditados del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024, donde se encuentra contenida la información relevante al respecto.

- Estados financieros anuales individuales auditados del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024.
- Informe Anual de Gobierno Corporativo (IAGC) de 2024.

A 31 de diciembre de 2024, el número medio de empleados de la Sociedad era de 5 personas. Adicionalmente, Saint Croix tiene firmados varios contratos de prestación de servicios con sociedades del Grupo, entre los que destacan:

- Un contrato de prestación de servicios técnicos con Pryconsa, firmado el 28 de abril de 2017, consistente en la asistencia técnica sobre los inmuebles construidos por ésta y la dirección integral de proyecto de las obras de remodelación, reforma o adaptación sobre los inmuebles propiedad de la Sociedad.
- Un contrato de servicios técnicos con Isla Canela, S.A., firmado el 1 de junio de 2012, quien presta a la Sociedad el servicio de dirección integral de proyecto de las obras de remodelación, reforma o adaptación que sea necesario realizar sobre los hoteles propiedad de la Sociedad en Isla Canela.
- Un contrato marco por el cual diferentes sociedades del Grupo, firmado el 1 de abril de 2023, convienen establecer un servicio de prestación de servicios multilateral por el que cualquier sociedad puede facilitar uno o varios servicios en la actividad de diversas áreas.

Todos estos servicios se prestan en condiciones de mercado y han sido autorizados por los órganos competentes de la Sociedad conforme a la legislación aplicable.

La gestión de los activos de la Sociedad es realizada directamente por esta a excepción de los activos situados en Isla Canela (Ayamonte - Huelva) cuya gestión es realizada por Isla Canela, S.A. (sociedad del Grupo) con base en el contrato descrito anteriormente. Adicionalmente, cuando hay que realizar ciertas actuaciones (reformas o gestión de reparaciones) en activos situados en Madrid, la Sociedad acude a su socio Promociones y Construcciones PYC Pryconsa, S.L. de acuerdo con el contrato descrito anteriormente.

Tiene disponible una ampliación de esta información en la Nota 20.2 Saldos con sociedades del grupo y vinculadas, de la memoria anual recogida en los estados financieros anuales individuales auditados correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024. Puede acceder a dicha información a través del siguiente [enlace](#).



2.13 Suficiencia de capital circulante

En la reunión del Consejo de Administración celebrada el 15 de julio de 2025, se declaró que la Sociedad dispone de capital circulante suficiente para cubrir sus costes operativos, así como los costes asociados al Mercado, de acuerdo con lo establecido en su plan de negocio. Esta declaración fue certificada por el secretario del Consejo de Administración, con la conformidad del presidente, en la misma fecha.

2.14 Declaración sobre la estructura organizativa interna

El Consejo de Administración de la Sociedad, en su reunión celebrada el 15 de julio de 2025, ha declarado que esta dispone de una estructura organizativa y un sistema de control interno que le permite el cumplimiento de las obligaciones de información que establece BME Scaleup.

3. FACTORES DE RIESGO

Las actividades, los resultados y la situación financiera de Saint Croix están sujetos, principalmente, a riesgos extrínsecos relacionados con el sector de actividad en el que opera, así como a riesgos específicos de la propia Sociedad. En consecuencia, antes de adoptar cualquier decisión de inversión en la Sociedad, los potenciales inversores deben analizar atentamente, además de toda la información incluida en la DII, los riesgos descritos en este apartado, así como la información pública del Emisor que esté disponible en cada momento, incluyendo los factores de riesgo descritos en el Folleto Informativo y el DBI.

Si cualquiera de los riesgos descritos en el Folleto Informativo, el DBI o la DII, o cualesquiera otros riesgos no descritos en estos documentos, se materializase, podría llegar a tener un impacto material adverso en las actividades, los resultados o la situación financiera y patrimonial de Saint Croix, entre otros. Además, los riesgos a los que se encuentra expuesta la Sociedad podrían materializarse o agravarse como consecuencia de cambios en las condiciones competitivas, económicas, políticas, legales, regulatorias, sociales, de negocio y financieras, por lo que cualquier potencial inversor debe tenerlo en cuenta. Asimismo, debe tenerse en cuenta que los mencionados riesgos podrían tener un efecto material adverso en el precio de las acciones de la Sociedad, lo que podría conllevar una pérdida parcial o total de cualquier inversión realizada.

En el presente apartado se incluyen los principales riesgos que, a la fecha de la DII, podrían considerarse específicos de la Sociedad e importantes para adoptar una potencial decisión de inversión informada que hayan variado desde la aprobación y registro del Folleto Informativo y el DBI. No obstante, Saint Croix no garantiza la exhaustividad de los factores de riesgo descritos a continuación. Es posible que los riesgos aquí descritos no sean los únicos a los que el Emisor se enfrenta y que pudieran existir otros riesgos actualmente desconocidos o que, por considerarse de menor importancia o por tratarse de riesgos de tipo genérico o no haber variado desde la aprobación y registro del Folleto Informativo y el DBI, no se hayan incluido en este apartado de la DII. Además, en el futuro, riesgos actualmente desconocidos o no considerados como relevantes en el momento actual por Saint Croix podrían tener, asimismo, un impacto material adverso en, entre otros, las actividades, los resultados o

la situación financiera y patrimonial del Emisor. En la mayoría de los casos, los factores de riesgo descritos representan contingencias que, por tanto, pueden producirse o no.

A) RIESGOS DEL SECTOR DE ACTIVIDAD DE SAINT CROIX

1. Cambios adversos en la situación económica o política podrían afectar negativamente a Saint Croix

A la fecha de la DII, todos los activos del Emisor están situados en España. Esta concentración geográfica hace que los resultados del Emisor se vean condicionados por acontecimientos o circunstancias que afectan particularmente a España, tales como las condiciones económicas, políticas y sociales, así como otras condiciones a escala local, regional y nacional. En consecuencia, una evolución negativa de la economía española, o de su atractivo como destino de negocios, podría tener un impacto material adverso en la demanda, lo que, a su vez, podría dar lugar a una caída en los niveles de ocupación de los inmuebles del Emisor o en la renta de sus arrendamientos y sus futuras ventas, con la consecuente disminución de los ingresos, lo que, a su vez, podría conllevar un impacto material adverso en, entre otros, las actividades, los resultados o la situación financiera del Emisor.

Una desaceleración general de la economía española podría reducir la demanda en España y provocar una pérdida de interés en los activos del Emisor, lo que a su vez podría dar lugar a una disminución del valor de la cartera de activos inmobiliarios del Emisor. Asimismo, la evolución de la economía española está muy correlacionada con la de otras economías, en particular, la de los países de la Unión Europea, y, en consecuencia, podría verse afectada adversamente por la desfavorable situación económica de los principales países de la Unión Europea, que se podría derivar de las tensiones comerciales mundiales y varios riesgos políticos y geopolíticos, entre los que destacan los conflictos en Ucrania y Oriente Medio, las guerras comerciales arancelarias o el potencial impacto de una inflación elevada o de potenciales subidas en los tipos de interés, derivados de estos u otros factores.

Estos riesgos geopolíticos y de inflación pueden repercutir negativamente en los factores macroeconómicos de la economía europea y española, lo que a su vez podría conllevar un impacto material adverso en, entre otros, el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Emisor. Asimismo, otras circunstancias ajenas a la Sociedad como las catástrofes naturales, pandemias, otros conflictos internacionales militares o comerciales, políticas monetarias agresivas, ciberataques, etc. podrían conllevar un impacto material adverso en, entre otros, el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Emisor.

2. Riesgos propios de la gestión de los activos inmobiliarios

A 31 de diciembre de 2024, el plazo medio de vencimiento de los arrendamientos de los activos de la Sociedad es de 8,83 años. No obstante, desde el registro del Folleto Informativo y del DBI, en opinión de los consejeros de la Sociedad, no se han puesto de manifiesto nuevos riesgos que modifiquen el riesgo de referencia, cuya última revisión consta en el DBI.

3. El sector inmobiliario es un sector regulado y, por tanto, cualquier cambio sustancial en la normativa aplicable podría afectar negativamente a Saint Croix

Las actividades de Saint Croix, sus propiedades y las propiedades que gestiona, arrienda y desarrolla, están sometidas a una extensa normativa medioambiental y a las regulaciones de numerosas administraciones públicas. Así, los organismos locales, regionales, estatales, comunitarios e internacionales competentes tienen potestad para regular las distintas actividades y establecer normas medioambientales que le son directamente de aplicación. Los requisitos técnicos que exige la normativa en materia de medio ambiente están siendo cada vez más costosos, complejos y rigurosos.

Como consecuencia de esta normativa, puede hacerse responsable a la Sociedad de los costes derivados de la investigación o eliminación de sustancias o residuos peligrosos que se encuentren en o bajo alguno de los suelos o inmuebles propiedad de esta, de los que actualmente gestiona, arrienda o desarrolla, de los que ha construido con anterioridad, o de alguna de las ubicaciones (aun siendo de terceros) a donde la Sociedad envía sustancias o residuos peligrosos para su eliminación.

Algunas de estas normativas responsabilizan de todos los costes a cada uno de los implicados en las actividades anteriormente descritas, aunque exista más de un responsable por la contaminación. Incluso responsabilizan a los que contratan el transporte de sustancias o residuos peligrosos hacia instalaciones especializadas, o la eliminación o el tratamiento de estas en tales instalaciones, del coste de remediar o eliminar tales sustancias si finalmente son vertidas al medio ambiente por terceros en esos centros especializados, lo que podría tener un efecto material adverso en la actividad, el negocio, la situación financiera y los resultados de la Sociedad. La presencia o el vertido de sustancias o residuos peligrosos, o la falta de una limpieza adecuada de las mismas, podría generar costes significativos a esta o poner en peligro la posibilidad de este de desarrollar, usar, vender o alquilar inmuebles de su propiedad o de otorgarlos como garantía de los nuevos préstamos que solicite, lo que podría tener un efecto material adverso en la actividad, el negocio, la situación financiera y los resultados de la Sociedad.

En particular, la Sociedad no tiene activos significativos incluidos en el inmovilizado material destinados a la minimización del impacto medioambiental y a la protección y mejora del medio ambiente, y no ha dotado provisiones para cubrir riesgos y gastos por actuaciones medioambientales, al estimar que no existen contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente, y la actividad que realiza, por su naturaleza, no tiene un impacto medio ambiental significativo. No obstante, el incumplimiento de cualquier normativa medioambiental podría tener un efecto material adverso la actividad, el negocio, la situación financiera y los resultados de la Sociedad.

Además, las actividades de la Sociedad están sometidas a disposiciones legales y reglamentarias de orden ESG (medioambiental, social y de gobernanza) y en materia de derechos humanos o de salud y seguridad. Asimismo, cada vez son de aplicación más normas en materia energética o criterios de inversión responsable que pueden influir al negocio de esta.

Las administraciones locales, autonómicas y nacionales pueden imponer sanciones por



el incumplimiento de estas normas y requisitos. Las sanciones podrían incluir, entre otras medidas, restricciones que podrían limitar la realización de determinadas operaciones por parte de la Sociedad. Además, si el incumplimiento fuese significativo, las multas o sanciones podrán afectar negativamente al negocio, los resultados y la situación financiera de esta.

Sin perjuicio de lo anterior, en opinión de los consejeros de la Sociedad, no se han puesto de manifiesto otros nuevos riesgos que modifiquen el riesgo de referencia, cuya última revisión consta en el DBI.

4. Riesgo en materia de ciberseguridad y sistemas de información

La Sociedad depende de las tecnologías de la información y las comunicaciones para operar sus activos y gestionar su negocio. Existe un riesgo de recibir amenazas cibernéticas que sigue aumentando con la creciente complejidad de la gestión patrimonial y la conectividad a través de internet de clientes, empleados, proveedores, socios comerciales y terceros en general. Aun siendo la protección frente a estos riesgos una de las prioridades de la Sociedad, la exposición a éstos va a seguir en aumento sin que exista una garantía de protección absoluta, debido a la constante evolución tecnológica que los delincuentes cibernéticos puedan aprovechar.

La Sociedad no puede garantizar que las medidas implantadas vayan a ser adecuadas o suficientes para una correcta mitigación del riesgo derivado de la potencial intrusión de terceros en los sistemas informáticos del Emisor. De este modo, la materialización de este riesgo podría conllevar un impacto material adverso en, entre otros, el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.

5. Riesgo reputacional

La Sociedad está expuesta a riesgos por pérdida de imagen y reputación debido a la falta de cumplimiento o cumplimiento negligente de contratos con repercusión pública, a requisitos legales, a daños materiales o a personas, a la conflictividad socio laboral o a cualquier otro aspecto relevante para el público y los mercados, ya sea en relación con empleados, inquilinos, socios u otros terceros con los que colabora la Sociedad (proveedores y subcontratistas).

Daños en la reputación, o publicidad negativa, sea cierta o no, provenga de las actividades del Emisor o de determinados agentes del sector en general, podrían tener un efecto material adverso en la actividad, el negocio, la situación financiera y los resultados de la Sociedad.

B) RIESGOS ESPECÍFICOS DE SAINT CROIX

6. Saint Croix está controlada por sus accionistas de referencia

Conforme se muestra en los apartados 1 (Antecedentes) y 2.3 (Estructura accionarial de la Sociedad) de la DII, a la fecha de la DII, Marco Colomer Barrigón (Presidente y Consejero Delegado de Pryconsa), Marco Colomer Berrocal (vocal del Consejo de Administración de Pryconsa), José Luis Colomer Barrigón (representante persona física



de Gestora de Promociones Agropecuarias, S.A.U. (GEPRASA), vocal del Consejo de Administración de Pryconsa) y Juan Colomer Berrocal (vocal del Consejo de Administración de Pryconsa) controlan, directa e indirectamente, un 93,90% de la Sociedad. Tal y como se ha detallado, este control se ejerce a través de la sociedad *holding* PER 32, S.L. y sus sociedades dependientes, entre las que destacan Pryconsa y las personas físicas accionistas de la Sociedad y de PER 32, S.L. que pertenecen a la familia Colomer.

Algunos accionistas (personas físicas) de la Sociedad que pertenecen a la familia Colomer forman parte a su vez del Consejo de Administración de Pryconsa, sociedad, junto con otras sociedades del Grupo, con la que Saint Croix ha suscrito contratos de prestación de servicios. Adicionalmente, las decisiones de inversión y desinversión de Saint Croix se toman por el Consejero Delegado de la Sociedad, que a su vez es Presidente y Consejero Delegado de Pryconsa, y el Director de Inversiones de la Sociedad y se llevan al Consejo de Administración de Saint Croix para su deliberación. Pryconsa da a su vez soporte corporativo a Saint Croix en los eventuales trabajos de *due diligence* y asesoramiento legal, fiscal y financiero.

Adicionalmente, Compañía Administradora de Recursos y Obligaciones, S.L. es titular indirecto del 5,00% de la Sociedad, siendo el titular directo Multiactividades Reunidas, S.L., cuya administradora solidaria es Doña Mónica de Quesada Herrero, consejera dominical de la Sociedad.

Sin perjuicio de lo anterior, en opinión de los consejeros de la Sociedad, no se han puesto de manifiesto nuevos riesgos que modifiquen el riesgo de referencia, cuya última revisión consta en el DBI.

7. Riesgos derivados de la concentración geográfica y de arrendatarios

A la fecha de la DII, la localización geográfica de las actividades del Emisor se concentra en Madrid (74,97% de los ingresos a 31 de diciembre de 2024 y 82,87% de los ingresos a 30 de junio de 2025) e Isla Canela (Huelva) (25,03% de los ingresos a 31 de diciembre de 2024 y 17,13% de los ingresos a 30 de junio de 2025).

Por lo tanto, cambios adversos en la situación económica o política de la Unión Europea, España, Madrid, Andalucía o Huelva podrían producir un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados de explotación y la situación financiera de la Sociedad.

Sin perjuicio de lo anterior, en opinión de los consejeros de la Sociedad, no se han puesto de manifiesto nuevos riesgos que modifiquen el riesgo de referencia, cuya última revisión consta en el DBI.

Por otro lado, durante el ejercicio 2024, los 5 mayores arrendatarios de la Sociedad representaron aproximadamente un 43% de los ingresos en el referido ejercicio (45% en el ejercicio 2023). Si alguno de estos arrendatarios incumpliese sus compromisos contractuales, podría tener un efecto negativo en la situación financiera, resultados y en la valoración del Emisor.

8. Una parte importante de los activos de Saint Croix son hoteles y, por tanto, están vinculados al sector turístico

A 30 de junio de 2025, aproximadamente el 43,33% de los metros cuadrados que componen los activos del Emisor eran hoteles (aproximadamente el 43,32% a 31 de diciembre de 2024). Adicionalmente, los ingresos procedentes de este tipo de activos representan aproximadamente un 28,70% de los ingresos totales de los activos inmobiliarios de la Sociedad a 30 de junio de 2025 (aproximadamente un 33,18% a 31 de diciembre de 2024). En opinión de los consejeros de la Sociedad, no se han puesto de manifiesto nuevos riesgos que modifiquen el riesgo de referencia, cuya última revisión consta en el DBI.

9. Riesgos derivados del endeudamiento o la dependencia de financiación de Saint Croix

A 30 de junio de 2025, la deuda financiera neta (deuda financiera bruta minorada por el efectivo y medios equivalentes) de la Sociedad ascendía a 238.324.197 € (232.856.704 € a 31 de diciembre de 2024) y la ratio de endeudamiento *Loan to Value (LtV)* de la Sociedad (deuda financiera neta incluyendo los saldos con compañías del Grupo, dividido entre el *Gross Asset Value (GAV)*) era del 27,41% (27,44% a 31 de diciembre de 2024).

La tendencia ascendente sobre la evolución de la ratio *LtV* entre los ejercicios 2023 y 2024 (incluso desde 2022 donde este ratio era del 20,41%) no se debe a la disminución del *Gross Asset Value (GAV)* sino al aumento de la deuda financiera neta por las inversiones tan relevantes que desde el 2022 se están realizando por la Sociedad, tanto en relación a las inversiones en adquisición de activos derivadas del desarrollo de su actividad, como de la construcción de dos grandes edificios (un hotel de cuatro estrellas y un hospital privado) y de la reforma integral de un Centro Comercial, todo ello en Madrid. En este sentido la evolución de estos parámetros en los tres últimos ejercicios ha sido la siguiente:

	2024	2023	2022
<i>Gross Asset Value (GAV)</i> (€)	849.463.522	741.708.148	680.358.044
Inversión anual en inmuebles (€)	53.617.226	65.313.355	52.068.463
Deuda financiera neta con deuda grupo (€)	232.856.704	177.974.224	141.147.875
LtV (%)	27,44%	23,90%	20,75%

Sin perjuicio de lo anterior, en opinión de los consejeros de la Sociedad, no se han puesto de manifiesto nuevos riesgos que modifiquen el riesgo de referencia, cuya última revisión consta en el DBI.

10. Una parte significativa de la facturación total por rentas de Saint Croix proviene de un número reducido de grandes clientes y de activos

En el ejercicio 2024, los 5 mayores clientes del Emisor representaron aproximadamente un 43% de la facturación total por rentas (45% en el ejercicio 2023) y los 5 principales

activos del Emisor representaron aproximadamente un 29% de sus rentas (25% en el ejercicio 2023). En este último dato que se refiere a la concentración de ingresos por coste neto de los activos no se ha tenido en cuenta en el cálculo aquellos activos cuyas obras están en curso de terminación y por tanto no generan ingresos y aquellos que habiéndose terminado y puestos en explotación en el ejercicio objeto de análisis, han comenzado a generar ingresos por menos de una anualidad completa.

Sin perjuicio de lo anterior, en opinión de los consejeros de la Sociedad, no se han puesto de manifiesto nuevos riesgos que modifiquen el riesgo de referencia, cuya última revisión consta en el DBI.

11. La valoración de la cartera de activos inmobiliarios de Saint Croix podría no reflejar de forma precisa y certera el valor actual de los mismos

La totalidad de los inmuebles del Emisor fueron valorados por el experto independiente Savills Valoraciones y Tasaciones, S.A.U. a 31 de diciembre de 2024, que determinó el *Gross Asset Value* (GAV) de los activos inmobiliarios a esa fecha en 865.747.798 € (795.908.004 € a 31 de diciembre de 2023). Estos valores incluyen la valoración en hipótesis de edificio terminado de un activo en construcción (Hospital) y un activo en reforma integral (Centro Comercial), en el caso de la valoración al 31 de diciembre de 2024, y de dos activos en construcción (Hotel y Hospital) y un activo en reforma integral (Centro Comercial), en el caso de la valoración al 31 de diciembre de 2023.

Sin perjuicio de lo anterior, en opinión de los consejeros de la Sociedad, no se han puesto de manifiesto nuevos riesgos que modifiquen el riesgo de referencia, cuya última revisión consta en el DBI.

12. Riesgo de conflictos de interés y operaciones con partes vinculadas

Conforme se muestra en los apartados 1 (Antecedentes) y 2.3 (Estructura accionarial de la Sociedad) de la DII, a la fecha de la DII, Marco Colomer Barrigón (Presidente y Consejero Delegado de Pryconsa), Marco Colomer Berrocal (vocal del Consejo de Administración de Pryconsa), José Luis Colomer Barrigón (representante persona física de Gestora de Promociones Agropecuarias, S.A.U. (GEPRASA), vocal del Consejo de Administración de Pryconsa) y Juan Colomer Berrocal (vocal del Consejo de Administración de Pryconsa) controlan, directa e indirectamente, un 93,90% de la Sociedad. Tal y como se ha detallado, este control se ejerce a través de la sociedad *holding* PER 32, S.L. y sus sociedades dependientes, entre las que destacan Pryconsa y las personas físicas accionistas de la Sociedad y de PER 32, S.L. que pertenecen a la familia Colomer.

Algunos accionistas (personas físicas) de la Sociedad que pertenecen a la familia Colomer forman parte a su vez del Consejo de Administración de Pryconsa, sociedad que gestiona Saint Croix y su cartera de activos.

Los gestores de la Sociedad llevan a cabo acciones corporativas y de gestión que podrían ser susceptibles de entrar en conflicto con los intereses de otros potenciales accionistas de la Sociedad o con otros interesados.



En concreto, los servicios de gestión prestados por Pryconsa e Isla Canela, S.A. son operaciones vinculadas. También son operaciones vinculadas las descritas en el apartado 2.12 (Información relativa a los empleados de la Sociedad) de la DII. No obstante, a la fecha de firma de la DII, no existen más contratos no descritos en los estados financieros de la Sociedad que puedan generar operaciones vinculadas de ninguna índole.

Sin perjuicio de lo anterior, en opinión de los consejeros de la Sociedad, no se han puesto de manifiesto nuevos riesgos que modifiquen los riesgos *“Los accionistas y los Consejeros de la Sociedad podrían tener un conflicto de interés o un interés significativo, directo o indirecto, en una operación que Saint Croix esté considerando”* y *“Riesgo de conflicto de intereses en operaciones con partes vinculadas”*, cuya última revisión consta en el DBI.

13. Riesgo derivado de la concentración del accionariado de Saint Croix

Conforme se muestra en el apartado 2.3 de la DII (Estructura accionarial de la Sociedad), a la fecha de la DII, Marco Colomer Barrigón, Marco Colomer Berrocal, José Luis Colomer Barrigón, Juan Colomer Berrocal y Jaime Colomer Berrocal controlan, directa e indirectamente, un 93,90% de la Sociedad.

Sin perjuicio de lo anterior, en opinión de los consejeros de la Sociedad, no se han puesto de manifiesto nuevos riesgos que modifiquen el riesgo *“Concentración del accionariado de la Sociedad en la familia Colomer, que tiene una influencia muy significativa y determinante en la misma”*, cuya última revisión consta en el DBI.

14. Dependencia de determinadas personas clave en la gestión de Saint Croix

A la fecha de la DII, la Sociedad dispone de 4 empleados. Sin perjuicio de lo anterior, en opinión de los consejeros de la Sociedad, no se han puesto de manifiesto nuevos riesgos que modifiquen el riesgo de referencia, cuya última revisión consta en el DBI.

15. Riesgos vinculados al incumplimiento de las obligaciones derivadas de la cotización de Saint Croix en el BME Scaleup

La condición de incorporadas a negociación en un sistema multilateral de negociación de las acciones de la Sociedad, implica la necesidad de cumplir con determinadas obligaciones de transparencia, abuso de mercado y reporte a los organismos supervisores competentes, cuyo incumplimiento o cumplimiento defectuosos podrían ocasionar situaciones adversas para la Sociedad, ya sea por sanciones o multas de los supervisores competentes, incluyendo la suspensión de cotización, o por una visión negativa de la Sociedad por parte de los inversores o analistas financieros o el mercado en general, lo que podría tener un impacto material adverso en, entre otros, las actividades, los resultados o la situación financiera y patrimonial del Emisor.

C) RIESGOS ESPECÍFICOS DE LOS VALORES

16. Riesgo de mercado

Las acciones de la Sociedad están cotizando desde 2011 en la Bolsa de Luxemburgo,

que es un mercado regulado. La Sociedad ha solicitado la incorporación de sus acciones en BME Scaleup, que es un sistema multilateral de negociación. La normativa aplicable a los sistemas multilaterales de negociación podría variar, como por ejemplo, la normativa en materia de ofertas públicas de adquisición. Sin perjuicio de lo anterior, en opinión de los consejeros de la Sociedad, no se han puesto de manifiesto nuevos riesgos que modifiquen el riesgo “*Market for the Shares*”, cuya última revisión consta en el [Folleto Informativo](#).

No obstante, el 24 de junio de 2025, la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de la Sociedad acordó por unanimidad solicitar la incorporación a cotización de la totalidad de las acciones representativas del capital social actualmente en circulación de la Sociedad, así como las que pudieran llegar a emitirse, en su caso, con anterioridad a la incorporación a cotización, en BME Scaleup y la posterior exclusión de la totalidad de las acciones de la Sociedad de la Bolsa de Luxemburgo tan pronto como sea posible desde la incorporación en BME Scaleup.

17. Riesgo de liquidez y representatividad de las acciones en el Mercado

A la fecha en la que se publica la DII, la Sociedad ha tomado la decisión de no contratar un proveedor de liquidez. La Sociedad no puede garantizar que vaya a producirse una negociación activa de las acciones en el Mercado. BME Scaleup puede tener una liquidez menor que la que tienen los mercados regulados (como, por ejemplo, la Bolsa de Luxemburgo), por lo que es posible que los accionistas u otros inversores no encuentren contrapartida para realizar operaciones con las acciones de la Sociedad.

Sin perjuicio de lo anterior, en opinión de los consejeros de la Sociedad, no se han puesto de manifiesto nuevos riesgos que modifiquen el riesgo “*Liquidity*”, cuya última revisión consta en el [Folleto Informativo](#).

18. Riesgos vinculados a la posibilidad de que no se puedan repartir dividendos

La capacidad de la Sociedad para distribuir dividendos podría verse influida por los riesgos descritos en la DII u otros riesgos. Los dividendos dependen de los ingresos y situación financiera, las obligaciones asumidas en los contratos de la Sociedad, los requisitos de liquidez, los requisitos regulatorios y otros factores que se estimen relevantes.

Dada la obligación legal de la distribución de dividendos en las sociedades acogidas al régimen SOCIMI, si la Sociedad no tuviera capacidad para distribuir dividendos puede que, como alternativa, esta tenga que solicitar financiación adicional, o tenga que recurrir a alternativas como el pago del dividendo en especie. Estas alternativas pueden tener un efecto material adverso en el negocio, situación financiera y previsiones de la Sociedad.

19. Riesgos vinculados a la valoración para determinar el precio de referencia y la evolución de la cotización

La Sociedad no puede asegurar que sus acciones vayan a seguir cotizando en el futuro a un precio igual o superior al precio de referencia tomado por el Consejo de Administración con base en la cotización en la Bolsa de Luxemburgo.



Tras su incorporación a negociación en BME Scaleup, el precio de cotización de las acciones de la Sociedad puede ser volátil y sufrir oscilaciones relevantes en breves periodos temporales. Factores tales como, los resultados de explotación o la situación financiera real o prevista del Emisor, la evolución del sector de actividad en el que opera, la situación de los mercados financieros españoles e internacionales, operaciones de venta de acciones de la Sociedad o la percepción de que éstas pudieran realizarse, un reducido volumen de contratación de las acciones, cualquier publicidad negativa y cambios en el marco legal y regulatorio en el que opera la Sociedad, entre otros, podrían tener un impacto material adverso en el precio de cotización de las acciones de la Sociedad e impedir a sus titulares vender sus acciones a un precio igual o superior al precio al que las adquirieron.

Por último, el precio de las acciones de la Sociedad puede no reflejar con exactitud el valor subyacente del negocio de esta. Su precio y valor pueden variar, y los potenciales inversores pueden obtener un importe inferior al originalmente invertido y, además de verse afectados por los resultados operativos reales o previstos de la Sociedad, fluctuar significativamente como resultado de una variedad de factores, algunos específicos de la Sociedad y de sus operaciones y otros, como los que pueden afectar al conjunto del sector de actividad del Emisor, que están fuera del control de este.

Sin perjuicio de lo anterior, en opinión de los consejeros de la Sociedad, no se han puesto de manifiesto nuevos riesgos que modifiquen el riesgo “*Valuation differential*”, cuya última revisión consta en el Folleto Informativo.

20. Riesgos vinculados con las recomendaciones de buen gobierno

Al no tener BME Scaleup la consideración de un mercado regulado (que si tiene la Bolsa de Luxemburgo donde cotizan las acciones de la Sociedad desde 2011), ciertas obligaciones o recomendaciones en materia de buen gobierno corporativo dejarán de ser obligatorias para la Sociedad cuando esta deje de cotizar en la Bolsa de Luxemburgo.

Está previsto que, desde la exclusión de las acciones de la Sociedad de la Bolsa de Luxemburgo, la Sociedad deje de contar con una Comisión de Auditoría, una Comisión de Nombramientos y Retribuciones, de designar consejeros independientes y consejeros coordinadores, y de implementar las recomendaciones contenidas en el Código de Buen Gobierno de las sociedades cotizadas aprobado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV).

Esto supone que, determinada información que podría interesar a potenciales inversores deje de facilitarse a través de los mismos medios ni con la misma transparencia que en sociedades cotizadas en mercados regulados.

21. Riesgos vinculados a la dilución de los potenciales futuros accionistas de Saint Croix

En el futuro, la Sociedad podría emitir un número significativo de nuevas acciones ordinarias si necesitase capital adicional, incluso para llevar a cabo nuevas adquisiciones de activos. Estas nuevas acciones podrían emitirse mediante una ampliación de capital con exclusión de derechos de adquisición preferente para los

accionistas.

En tales supuestos, los potenciales accionistas de la Sociedad podrían sufrir una dilución en su participación accionarial si no ejercitasen sus derechos de suscripción preferente o si dichos derechos fuesen excluidos o renunciados total o parcialmente, de conformidad con el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio. Además, estas emisiones de nuevas acciones podrían tener un impacto material adverso en el precio de cotización de las acciones de la Sociedad.

4. INFORMACIÓN SOBRE LAS ACCIONES

En esta sección se detalla la información relativa a los estatutos y las acciones de la Sociedad. Este contenido incluye las disposiciones estatutarias, así como los aspectos clave relacionados con la estructura accionarial, proporcionando a los inversores y partes interesadas un conocimiento sobre estos elementos fundamentales de la Sociedad.

4.1 Información completa de las acciones

- Capital social: 267.577.039,70 €.
- Número de acciones: 4.452.197.
- Valor nominal por acción: 60,10 €.
- Precio de referencia por acción: se corresponderá con el precio de las acciones al cierre de mercado en la Bolsa de Luxemburgo del día anterior a su incorporación en BME Scaleup.
- Capitalización bursátil inicial: se corresponderá con el resultado de multiplicar el número total de acciones de la sociedad (4.452.197) por el precio de las acciones al cierre de mercado en la Bolsa de Luxemburgo del día anterior a su incorporación en BME Scaleup.

4.2 Previsiones estatutarias

Para acceder a los estatutos sociales de la Sociedad, consulte el apartado “Gobierno Corporativo - Reglas de Organización” en la sección “Área de Inversores” en la [página web corporativa de la Sociedad](#).

Sin perjuicio de lo anterior, la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de la Sociedad acordó el 24 de junio de 2025 ciertas modificaciones estatutarias para adaptar los estatutos sociales de la Sociedad a la regulación del Mercado. Las modificaciones relevantes a estos efectos de los estatutos sociales se detallan a continuación:

“ARTÍCULO 7º. BIS.- Prestaciones accesorias

Las acciones de la Sociedad llevan aparejada la realización y cumplimiento de las



prestaciones accesorias que se describen a continuación. Estas prestaciones accesorias, que no conllevarán retribución alguna por parte de la Sociedad al accionista en cada caso afectado, son las siguientes:

Comunicación de participaciones significativas:

*Todo accionista que sea titular, directo o indirecto, por cualquier título, de acciones de la Sociedad en porcentaje igual o superior al cinco por ciento (5%) del capital social y de sus sucesivos múltiplos (la “**Participación Significativa**”) o adquiriera, directa o indirectamente, acciones que supongan alcanzar, con las que ya posee, una Participación Significativa, deberá comunicar estas circunstancias a la Sociedad.*

Igualmente, todo accionista que haya alcanzado esa Participación Significativa deberá comunicar a la Sociedad cualquier adquisición o transmisión posterior, con independencia del número de acciones adquiridas o transmitidas.

Si el accionista es administrador o directivo de la Sociedad, esta obligación de comunicación se referirá al porcentaje del uno por ciento (1%) del capital social y sus sucesivos múltiplos.

Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto y dentro del plazo máximo de los cuatro (4) días hábiles siguientes a aquel en que se hubiera producido el hecho determinante de la comunicación.

La Sociedad dará publicidad a tales comunicaciones de acuerdo con las reglas que le sean aplicables.

Comunicación de pactos parasociales:

Los accionistas estarán obligados a comunicar a la Sociedad los pactos que suscriban, prorroguen o extingan y en virtud de los cuales se restrinja la transmisibilidad de las acciones de su titularidad o queden afectados los derechos de voto que estas le confieren.

Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto y dentro del plazo máximo de los cuatro (4) días hábiles siguientes a aquel en que se hubiera producido el hecho determinante de la comunicación.

La Sociedad dará publicidad a tales comunicaciones de acuerdo con las que le sean aplicables.”

“ARTÍCULO 7º. TER.- Cambio de control de la Sociedad

*En tanto la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión (“**LMVSI**”) y sus disposiciones de desarrollo no establezcan otro régimen, el accionista que quiera adquirir una participación accionarial superior al cincuenta por ciento (50%) del capital social deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra dirigida, en las mismas condiciones, a la totalidad de las acciones.*

El accionista que reciba, de un accionista o de un tercero, una oferta de compra de sus



acciones, por cuyas condiciones de formulación, características del adquirente y restantes circunstancias concurrentes, deba razonablemente deducir que tiene por objeto atribuir al adquirente una participación accionarial superior al cincuenta por ciento (50%) del capital social, sólo podrá transmitir acciones que determinen que el adquirente supere el indicado porcentaje si el potencial adquirente le acredita que ha ofrecido a la totalidad de los accionistas la compra de sus acciones en las mismas condiciones.”

“ARTÍCULO 30º.- Exclusión de negociación del BME Scaleup

En tanto la LMVSI y sus disposiciones de desarrollo no establezcan otro régimen, desde el momento en el que las acciones de la Sociedad sean admitidas a negociación en un sistema multilateral de negociación, en el caso en que la Junta General adopte un acuerdo de exclusión de negociación de sus acciones de dicho mercado que no estuviese respaldado por la totalidad de sus accionistas, la Sociedad estará obligada a ofrecer, a los accionistas que no hubieran votado a favor, la adquisición de sus acciones al precio que resulte de la regulación de las ofertas pública de adquisición de valores vigente en cada momento para los supuestos de exclusión de negociación.

La Sociedad no estará sujeta a la obligación anterior cuando acuerde la admisión a cotización de sus acciones en un mercado regulado o la incorporación en un sistema multilateral de negociación con carácter simultáneo a su exclusión de negociación.”

4.3 Pactos parasociales

De acuerdo con la información pública disponible, no existen pactos parasociales de los descritos en el artículo 530 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital en relación con la Sociedad.

4.4 Operaciones con acciones de la Sociedad

Tal y como se refleja en la Sección 7. Adquisición de acciones propias del informe de gestión de los estados financieros anuales individuales auditados del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024, la Sociedad, a fecha de 31 de diciembre de 2024, no tenía acciones propias en cartera.

Para acceder a las operaciones vinculadas de la Sociedad consulte la Nota 20. Operaciones y saldos con partes vinculadas de la memoria de los estados financieros anuales individuales auditados, así como el Informe Anual de Gobierno Corporativo (IAGC), ambos del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024.

Puede acceder a toda esta información a través de los siguientes enlaces:

- [Estados financieros anuales individuales auditados del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024.](#)
- [Informe Anual de Gobierno Corporativo \(IAGC\) de 2024.](#)

5. INFORMACIÓN SOBRE LOS ASESORES

5.1 Asesor Registrado

Saint Croix designó el 18 de marzo de 2025 a PKF Attest como Asesor Registrado, en cumplimiento con el requisito establecido en la Circular 1/2025 de BME Scaleup. Dicha circular establece que una compañía con valores incorporados en el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity debe contar con un Asesor Registrado dado de alta en el Registro de Asesores Registrados de dicho segmento del mercado. Como consecuencia de este nombramiento, PKF Attest asiste desde esa fecha a la Sociedad en el cumplimiento de sus obligaciones conforme a la Circular 4/2023 de BME Scaleup.

PKF Attest fue autorizado por el Consejo de Administración de BME Scaleup como asesor registrado el 2 de noviembre de 2023, según establece la Circular 4/2023, y está debidamente inscrita en el Registro de Asesores Registrados del segmento de negociación BME Scaleup.

PKF Attest tiene su domicilio profesional en la calle Alameda de Recalde nº 36, Bilbao, Bizkaia y está inscrita en el Registro Mercantil de Vizcaya, Tomo 4205, Sección 8, Hoja 34713, Folio 112, con N.I.F. B-95221271.

PKF Attest ha declarado a Saint Croix, y la Sociedad declara que, a la fecha de la DII, no existe entre ellos relación alguna ni vínculo de ningún tipo más que los relativos a las labores de asesor registrado.

PKF Attest actúa en todo momento en el desarrollo de su función como asesor registrado siguiendo las pautas establecidas en su código interno de conducta, así como la normativa de aplicación a BME Scaleup, y ha manifestado a Saint Croix y al Mercado que cumple con los procedimientos y mecanismos que apliquen para resolver posibles conflictos de interés y salvaguardar su independencia en cuanto asesor registrado respecto de las empresas a las que asesore como así se ha ratificado por la CNMV.

PKF Attest tiene experiencia en todo lo referente a los mercados de valores y operaciones de capital. El equipo de profesionales que prestan el servicio de Asesor Registrado está formado por un equipo multidisciplinar que aseguran la calidad y rigor en la prestación del servicio.

5.2 Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso

J&A Garrigues, S.L.P., con domicilio profesional en la Plaza de Colón, 2, 28046 Madrid, es el despacho encargado del asesoramiento legal de la Sociedad en el proceso de incorporación a negociación de las acciones de la Sociedad en BME Scaleup.

6. INFORMACIÓN RELEVANTE

A continuación, se indica información adicional no cubierta en las secciones anteriores de esta DII que podrían ser de interés.

6.1 Información privilegiada

La Sociedad publicará la información privilegiada a través de la [página web de BME Scaleup](#) y la [página web corporativa de la Sociedad](#).



6.2 Otra información relevante

La Sociedad publicará la otra información relevante a través de la [página web de BME Scaleup](#) y la [página web corporativa de la Sociedad](#).

6.3 Proveedor de liquidez

La Sociedad ha tomado la decisión de no contratar un proveedor de liquidez a la fecha en la que se publica la DII.

6.4 Información pública relevante que forma parte de esta DII

Toda la información y documentación a la que se hace referencia en la DII puede ser revisada a través de los siguientes enlaces:

- [Página web corporativa de la Sociedad](#).
- [Sitio web de la Sociedad en la CNMV](#).
- [Folleto Informativo](#).
- [DBI](#).
- [Información financiera](#).
- [Otra Información Relevante](#).
- [Agenda del inversor](#).
- [Junta de Accionistas](#).
- [Estatutos sociales](#).

7. TRATAMIENTO DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

La Sociedad declara haber obtenido el consentimiento expreso de todas las personas físicas identificadas para ceder los datos de carácter personal de los mismos y de los incorporados en sus currículos a los efectos del cumplimiento de las disposiciones recogidas en la Circular 1/2025.