
DOCUMENTO INICIAL DE ACCESO AL MERCADO AL SEGMENTO DE NEGOCIACIÓN BME SCALEUP DE BME MTF EQUITY (“BME Scaleup” o el “Mercado”) DE LA TOTALIDAD DE LAS ACCIONES DE HQ AMÉRICA SOCIMI, S.A.



Junio 2026

El presente Documento Inicial de Acceso al Mercado (el “**Documento**” o el “**DIAM**”) ha sido redactado con ocasión de la incorporación en BME Scaleup de la totalidad de las acciones de HQ AMÉRICA SOCIMI, S.A. (“**HQ AMÉRICA**”, la “**Sociedad**” o el “**Emisor**”) de conformidad con el modelo establecido en el Anexo de la Circular de BME Scaleup 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**”), designándose a VGM Advisory Partners, S.L.U. como asesor registrado (“**VGM**” o el “**Asesor Registrado**”), en cumplimiento de lo establecido en la Circular 1/2025 y la Circular de BME Scaleup 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 BME Scaleup deben ser conscientes de que asumen un riesgo mayor que el que supone la inversión en empresas que cotizan en la Bolsa. La inversión en empresas negociadas en BME Scaleup debe contar con el asesoramiento adecuado de un profesional independiente.

Se recomienda al inversor leer íntegra y cuidadosamente el presente Documento con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a los valores negociables de la Sociedad.

Ni la Sociedad Rectora de BME MTF Equity ni la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la “**CNMV**”) han aprobado o efectuado ningún tipo de verificación o comprobación en relación con el contenido del Documento. La responsabilidad de la información publicada corresponde, al menos, a la Sociedad y sus administradores. El Mercado se limita a revisar que la información es completa, consistente y comprensible.

VGM Advisory Partners S.L.U. con domicilio a estos efectos en la calle Serrano 68, 2º Dcha., 28001 Madrid y provisto del N.I.F. nº B86790110, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Hoja M-562699, Folio 114 y siguientes, Tomo 31259, Sección 8a, Inscripción 1a, Asesor Registrado en BME Scaleup, actuando en tal condición respecto de la Sociedad, y a los efectos previstos en la Circular 4/2023,

DECLARA

Primero. Después de llevar a cabo las actuaciones que ha considerado necesarias para ello, siguiendo criterios de mercado generalmente aceptados, ha comprobado que la Sociedad cumple los requisitos exigidos para que sus acciones puedan ser incorporadas al Mercado.

Segundo. Ha asistido y colaborado con la Sociedad en la preparación del DIAM exigido por la Circular 1/2025.

Tercero. 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 ni induce a confusión a los inversores.

Cuarto. Ha asesorado a la Sociedad acerca de los hechos que pudiesen afectar al cumplimiento de las obligaciones que la misma ha asumido al incorporarse a BME Scaleup, y sobre la mejor forma de tratar tales hechos y de evitar incumplimientos de tales obligaciones.

Índice

1. INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA COMPAÑÍA Y SU NEGOCIO.	6
1.1. Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no se aprecia ninguna omisión relevante.....	6
1.2. Auditor de cuentas de la Sociedad.....	6
1.3. Identificación completa de la Sociedad (nombre legal y comercial, datos registrales, domicilio, forma jurídica del emisor, código LEI, sitio web del emisor ...) y objeto social.....	6
1.4. Descripción general del negocio del Emisor, con particular referencia a las actividades que desarrolla, a las características de sus productos o servicios y a su posición en los mercados en los que opera. Estrategia y ventajas competitivas.....	8
1.5. Necesidades de financiación del Emisor para llevar a cabo su actividad. Se incluirán las últimas operaciones de financiación llevadas a cabo.....	10
1.6. Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la Sociedad.....	11
1.7. Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos ...).	22
1.8. Referencia a aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor.....	23
1.9. Información financiera.....	23
1.10. Indicadores clave de resultados.....	29
1.11. Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del Emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento. Descripción de todo cambio significativo en la posición financiera del emisor durante ese periodo o declaración negativa correspondiente. Asimismo, descripción de la financiación prevista para el desarrollo de la actividad del Emisor.....	29
1.12. En el caso de que, de acuerdo con la normativa del Mercado a la voluntad del Emisor, se cuantifiquen previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros (ingresos o ventas, costes, gastos generales, gastos financieros, amortizaciones y beneficio antes de impuestos), estas serán claras e inequívocas.....	31
1.13. Información relativa a los administradores y altos directivos del Emisor.....	31
1.14. Empleados. Número total; categorías y distribución geográfica.....	37

1.15.	Número de accionistas y, en particular, detalle de los accionistas principales, entendiéndose por tales aquellos que tengan una participación, directa o indirectamente, igual o superior al 10% del capital social, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre el capital.	37
1.16.	Declaración sobre el capital circulante.	38
1.17.	Declaración sobre la estructura organizativa.	38
1.18.	Factores de riesgo.	38
2.	INFORMACION RELATIVA A LAS ACCIONES	54
2.1.	Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido valores que den derecho a suscribir o adquirir acciones. Acuerdos sociales adoptados para la incorporación.	54
2.2.	Grado de difusión de los valores negociables. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación que se haya realizado y de su resultado.	54
2.3.	Características principales de las acciones y los derechos que incorporan. Incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de administradores por el sistema proporcional.	55
2.4.	Pactos parasociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto.	55
2.5.	Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en el segmento BME Scaleup.	55
2.6.	Las previsiones estatutarias requeridas por la regulación del Mercado relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas, pactos parasociales, requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity y cambios de control de la Sociedad.	56
2.7.	Contrato de liquidez, breve descripción del mismo y de su función.	57
3.	OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS.	58
4.	ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES.	59
4.1.	Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el Emisor.	59
4.2.	En caso de que el Documento incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo el nombre, domicilio profesional, cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor.	59
4.3.	Información relativa a asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación.	59

5. TRATAMIENTO DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL..... 61

- ANEXO I.** Cuentas anuales de la Sociedad correspondientes al ejercicio 2025, comprendido entre el 2 de diciembre de 2025 y el 31 diciembre de 2025, junto con el correspondiente informe de auditoría.
- ANEXO II.** Comunicación de la Sociedad a la Agencia Tributaria de la opción para aplicar el régimen de SOCIMI.
- ANEXO III.** Informe de valoración de los activos inmobiliarios de la Sociedad.
- ANEXO IV.** Informe de valoración de las acciones de la Sociedad.
- ANEXO V.** Informe sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno de la Sociedad.

1. INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA COMPAÑÍA Y SU NEGOCIO.

1.1. **Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no se aprecia ninguna omisión relevante.**

D. Juan Manuel Ortega Moreno (Consejero Delegado de la Sociedad), en nombre y representación de la Sociedad, en virtud de facultades expresamente conferidas por la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas de la Sociedad celebrada el 28 de abril de 2026, asume la responsabilidad por el contenido del presente Documento, cuyo formato se ajusta al Anexo de la Circular 1/2025.

D. Juan Manuel Ortega Moreno, como responsable del presente Documento, declara que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y no incurre en ninguna omisión relevante que pudiera afectar a su contenido.

1.2. **Auditor de cuentas de la Sociedad.**

Las cuentas anuales de la Sociedad correspondientes al ejercicio 2025, comprendido entre el 2 de diciembre de 2025 y el 31 de diciembre de 2025, que se adjuntan al presente DIAM como Anexo I, han sido auditadas por Deloitte Auditores, S.L. ("**Deloitte**"), sociedad con domicilio social en la Plaza Pablo Ruiz Picasso 1, Torre Picasso, 28020 Madrid, con N.I.F. B79104469, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 13650, Sección 8ª, Folio 188, Hoja M-54414 e inscripción 96ª y en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) con el número S0692. Deloitte fue designado auditor de cuentas de la Sociedad para llevar a cabo la auditoría de las cuentas anuales del ejercicio social finalizado el 31 de diciembre de 2025, por acuerdo adoptado por el Consejo de Administración de la Sociedad celebrado el 24 de marzo de 2026.

A su vez, Deloitte fue designado auditor de cuentas de la Sociedad para llevar a cabo la auditoría de las cuentas anuales de los ejercicios sociales finalizados el 31 de diciembre de 2026, 2027 y 2028, por acuerdo de la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas de la Sociedad celebrada el 28 de abril de 2026, estando la designación pendiente de inscripción en el Registro Mercantil de Madrid.

1.3. **Identificación completa de la Sociedad (nombre legal y comercial, datos registrales, domicilio, forma jurídica del emisor, código LEI, sitio web del emisor ...) y objeto social.**

HQ AMÉRICA SOCIMI, S.A. es una sociedad anónima de duración indefinida y domiciliada en la Avenida de América 38, 28028 Madrid (España), con N.I.F. número A24950594 y código LEI 529900PHH3Z2A3W2TC91. Su nombre comercial es "HQ AMÉRICA" y el sitio web corporativo

<https://www.hq-america.com>.

La Sociedad fue constituida con la denominación social y el domicilio social actual, mediante escritura autorizada ante la Notario de Madrid, Dña. Sandra María Medina González, con fecha 2 de diciembre de 2025, número 3.556 de orden de su protocolo, e inscrita con fecha 7 de enero de 2026 en el Registro Mercantil de Madrid, folio electrónico IRUS: 1000464384064, Hoja M-874319, e inscripción 1.

La Junta General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas de la Sociedad adoptó el 28 de abril de 2026 el acuerdo de optar por acogerse al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (las "**SOCIMIs**"), establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las SOCIMIs (la "**Ley de SOCIMIs**"), y el 20 de mayo de 2026 la Sociedad presentó ante la Agencia Estatal de Administración Tributaria (la "**Agencia Tributaria**") la correspondiente solicitud para la aplicación de dicho régimen fiscal especial (que se adjunta como Anexo II del presente Documento).

El objeto social de HQ AMÉRICA está incluido en el artículo 2 de sus estatutos sociales (que se encuentran publicados en el sitio web de la Sociedad), cuyo texto se transcribe a continuación:

"Artículo 2.- Objeto social

La Sociedad tiene por objeto social:

- a) *La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento (CNAE 6820). La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992 del Impuesto sobre el Valor Añadido.*
- b) *La tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (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 a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs, o la norma que lo sustituya, así como los demás requisitos establecidos en el artículo 2 de la referida Ley.*
- 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.*

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

Las actividades integrantes del objeto social podrán desarrollarse tanto en territorio nacional como en el extranjero.”

1.4. Descripción general del negocio del Emisor, con particular referencia a las actividades que desarrolla, a las características de sus productos o servicios y a su posición en los mercados en los que opera. Estrategia y ventajas competitivas.

1.4.1 Descripción general del negocio de la Sociedad.

HQ AMÉRICA es una sociedad propietaria de un complejo principalmente de oficinas destinado al arrendamiento, situado en la Avenida de América 38, de la ciudad de Madrid (el **“Inmueble”**) que, tras el acogimiento de la Sociedad al régimen fiscal especial de las SOCIMIs, está sujeta a lo previsto en la Ley de SOCIMIs que establece determinados requisitos y límites que deben cumplirse al objeto de poder mantener el régimen fiscal especial de las SOCIMIs.

El Inmueble, que se describe en detalle en el apartado 1.6.1.1 del presente Documento, fue adquirido por la Sociedad el 5 de diciembre de 2025 por un precio de 86.073.350,30 euros. Cuenta con una superficie total alquilable de 13.204 m², distribuida entre dos edificios, uno principal (destinado a oficinas) y otro anexo denominado “bunker” (destinado, entre otros, a un centro de control de gas, un centro de control de respaldo de la red de electricidad, y un centro de procesamiento de datos de respaldo), así como 253 plazas de aparcamiento.

La totalidad del Inmueble está arrendado a Naturgy Energy Group, S.A. (**“Naturgy”** o el **“Arrendatario”**), donde alberga su sede corporativa y determinadas infraestructuras críticas, en virtud de contrato de arrendamiento con vigencia inicial hasta el 31 de agosto de 2031, que puede prorrogarse por 2 periodos sucesivos de 5 años cada uno, a voluntad del Arrendatario (el **“Contrato de Arrendamiento”**). Las características principales del Contrato de Arrendamiento se detallan en el apartado 1.6.1.1 del presente Documento. Naturgy (<https://www.naturgy.com/>) es la sociedad cabecera de un grupo energético multinacional presente en el negocio del gas y la electricidad, que cotiza en el Mercado Continuo de BME Exchange.

El Inmueble a 31 de diciembre de 2025 está valorado en 88.200.000 euros, según el informe de valoración independiente emitido por CBRE Valuation Advisory, S.A. (**“CBRE”**) con fecha 18 de marzo de 2026, que se adjunta como Anexo III a este Documento.

Con el fin de desarrollar su objeto social y actividad, a la fecha del presente Documento, la gestión de HQ AMÉRICA es llevada a cabo por D. Tomás Moreiro Moreiro (Director General). Asimismo, la Sociedad nombró a un Consejo de Administración y un Consejero Delegado (D. Juan Manuel Ortega Moreno), de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 1.13.1 del presente Documento.

Además, la Sociedad, en virtud del contrato de asesoramiento suscrito el 5 de diciembre de 2025 con Colonial SFL, SOCIMI, S.A. ("**Colonial**"), que se describe en el apartado 1.6.1.3 del presente Documento, cuenta con la prestación de servicios de supervisión estratégica y asesoramiento para asegurar la adecuada y continuada explotación de su actividad y consolidar su valor a largo plazo maximizando los ingresos de la Sociedad por la explotación del Inmueble y generar valor en caso de una eventual venta futura del Inmueble. Colonial (<https://www.colonial-sfl.com/>) es una sociedad cotizada de inversión en el mercado inmobiliario español, sujeta al régimen SOCIMI, y también es accionista de la Sociedad con una participación del 24,00% del capital, tal como se detalla en el apartado 1.15 de este Documento.

1.4.2 Estrategia de la Sociedad.

La Sociedad estructura su estrategia y plan de negocio con el objetivo de maximizar el valor de los accionistas, en línea con el régimen de las SOCIMIs al que está acogido.

Para ello es de interés de la Sociedad tener una adecuada y continuada explotación de su actividad y consolidar su valor a largo plazo, maximizando los ingresos de la Sociedad por el arrendamiento del Inmueble.

En principio la Sociedad tiene previsto conservar la propiedad del Inmueble a largo plazo y no realizar adquisiciones adicionales, salvo que en el futuro los accionistas consideraran adecuado aumentar la cartera de activos porque surgiera alguna oportunidad puntual que fuera de su interés.

Por tanto, salvo que se acometiese una nueva inversión, el objetivo de la Sociedad es mantener los préstamos actuales, es decir, el préstamo hipotecario suscrito con Andbank España Banca Privada, S.A.U. ("**Andbank**") por un importe de 34.550.000 euros (el "**Préstamo Hipotecario**"), y el préstamo subordinado suscrito con Colonial por importe de 5.000.000 euros (el "**Préstamo Subordinado**"), cuya amortización en ambos casos es total al vencimiento el 5 de diciembre de 2035. Las características principales de los referidos préstamos se detallan en el apartado 1.9.1 del presente Documento.

La Sociedad no tiene una política de apalancamiento definida por lo que, en caso de realizar nuevas inversiones, se analizará el estado de endeudamiento caso por caso.

1.4.3 Ventajas competitivas de la Sociedad.

Entre las principales ventajas competitivas de la Sociedad cabe destacar las siguientes:

- El Inmueble propiedad de la Sociedad se encuentra en la ciudad de Madrid, en una ubicación céntrica, tal y como se indica en el apartado 1.6.1.1 del presente Documento.
- El estado de conservación del Inmueble es bueno, y cuenta con altos estándares de sostenibilidad, avalados por la certificación LEED Gold emitida por el U.S. Green Building

Council (<https://www.usgbc.org/>), así como con un avanzado grado de digitalización.

- El Inmueble está arrendado al 100% a Naturgy, para quien es relevante, ya que alberga su sede corporativa y determinadas infraestructuras críticas.
- El Contrato de Arrendamiento es a largo plazo, con vigencia inicial hasta el 31 de agosto de 2031, que puede prorrogarse por 2 periodos sucesivos de 5 años cada uno, a voluntad del Arrendatario.
- La renta del Contrato de Arrendamiento del Inmueble es fija y se encuentra indexada al Índice de Precios al Consumo ("IPC").
- El Arrendatario asume todos los gastos derivados de los suministros del Inmueble, los impuestos de cualquier naturaleza que graven el uso del Inmueble de los que el Arrendatario sea sujeto pasivo, y el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (el "IBI") que grave el Inmueble.
- El mantenimiento de un nivel de endeudamiento moderado, de acuerdo con lo señalado en el apartado 1.4.2 del presente Documento.

1.5. Necesidades de financiación del Emisor para llevar a cabo su actividad. Se incluirán las últimas operaciones de financiación llevadas a cabo.

Las necesidades básicas de financiación de la Sociedad, al igual que de otras sociedades del sector en el que opera, consisten principalmente en la obtención de financiación para afrontar la adquisición de inmuebles.

Las operaciones de financiación llevadas a cabo por la Sociedad para la compra del Inmueble que adquirió el 5 de diciembre de 2025 son las siguientes:

- El 2 de diciembre de 2025, en la fecha de constitución de la Sociedad, 9 inversores que se detallan en el apartado 1.15 del presente Documento, suscribieron el capital social, dividido en 10.000 acciones nominativas de 1.000 euros de valor nominal y 4.100 euros de prima de emisión cada una, ascendiendo el importe total desembolsado a 51.000.000 euros (correspondiendo 10.000.000 euros a nominal y 41.000.000 euros a prima de emisión).
- El 5 de diciembre de 2025, la Sociedad suscribió el Préstamo Hipotecario con Andbank, por un importe total de 34.550.000 euros, un tipo de interés durante los 12 primeros meses del 3,467% y transcurrido ese periodo igual al Euribor anual (con un mínimo del 0%) más un diferencial del 1,25% que será satisfecho trimestralmente, y amortización total al vencimiento el 5 de diciembre de 2035. Este préstamo tiene constituido a favor de Andbank, entre otras garantías, un derecho real de hipoteca sobre el Inmueble. El resto de características

principales del Préstamo Hipotecario se detallan en el apartado 1.9.1 del presente Documento.

- El 5 de diciembre de 2025, la Sociedad suscribió el Préstamo Subordinado con Colonial, por un importe de 5.000.000 euros, a un tipo de interés equivalente al 13,50% del “EBIT” (definido como el epígrafe “Resultado de Explotación” de los estados financieros según el plan general contable de aplicación) anual de la Sociedad en cada ejercicio cerrado, que será satisfecho dentro de los 7 meses siguientes al cierre de cada ejercicio, y amortización total al vencimiento el 5 de diciembre de 2035. Este préstamo tiene naturaleza subordinada respecto al Préstamo Hipotecario. El resto de características principales del Préstamo Subordinado se detallan en el apartado 1.9.1 del presente Documento.

Tal como se indica en el apartado 1.4.1 de este DIAM, la Sociedad no tiene, en principio, prevista la adquisición de nuevos inmuebles y financiará su actividad ordinaria con las rentas que genere el Contrato de Arrendamiento del Inmueble.

En caso de que, en el futuro, los accionistas consideraran adecuado aumentar la cartera de activos de la Sociedad, porque surgiera alguna oportunidad puntual que fuera de su interés, previsiblemente la adquisición se financiaría con fondos provenientes de préstamos y de ampliaciones de capital.

1.6. Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la Sociedad.

En cumplimiento de lo previsto en la Circular 1/2025 de BME Scaleup, HQ AMÉRICA encargó a CBRE una valoración independiente de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025 para que sirva en la determinación de un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la Sociedad. Una copia del mencionado informe de valoración de fecha 24 de abril de 2026 se adjunta como Anexo IV a este Documento. BME Scaleup no ha verificado ni comprobado las hipótesis y proyecciones realizadas ni el resultado de la valoración del citado informe. El informe se ha realizado a petición de la Sociedad, y tiene el consentimiento para su inclusión. Además, la información se ha reproducido con exactitud y no se omite ningún hecho que pueda hacer la información inexacta o engañosa.

En el informe de valoración CBRE considera que dado el tipo de actividad que lleva a cabo la Sociedad, la mejor metodología para su valoración es la del Valor Ajustado de los Fondos Propios después de impuestos.

El detalle y alcance de las fases seguidas por CBRE en aplicación de la citada metodología a 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

- Cálculo del valor razonable de las inversiones inmobiliarias ("**GAV**") para la obtención de las plusvalías/minusvalías implícitas.

El cálculo de las citadas plusvalías/minusvalías se estima por la diferencia entre el GAV de las inversiones inmobiliarias menos el valor neto contable de las mismas. A 31 de diciembre de 2025 el GAV de las inversiones inmobiliarias, basado en el informe de valoración de los activos inmobiliarios elaborado por CBRE que se adjunta como Anexo III a este Documento y se describe en el apartado 1.6.1 siguiente, asciende a 88.200 miles de euros. Por otro lado, su valor neto contable a 31 de diciembre de 2025 se encuentra registrado bajo el epígrafe de "Inversiones Inmobiliarias" por importe de 87.897 miles de euros en los estados financieros auditados de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025.

Posteriormente, se realiza un análisis de sensibilidad variando la rentabilidad de salida que se ha utilizado en la valoración de las inversiones inmobiliarias en +/- 0,25%. El resultado de este análisis de sensibilidad es el siguiente:

Datos a 31-12-2025 (miles €)	Valor neto contable activos inmobiliarios	Valor razonable activos inmobiliarios	Plusvalía / (Minusvalía)
Rango alto	87.897	90.700	2.803
Rango medio	87.897	88.200	303
Rango bajo	87.897	86.000	(1.897)

- Análisis del resto de activos y pasivos del balance de situación de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025 para que figuren a su valor razonable cuando el balance de situación no lo estuviera reflejando o no lo incluyera.

Únicamente ha sido necesario ajustar el importe de la deuda con entidades financieras en 652 miles de euros por los gastos de formalización que figuran en el balance de situación neteando el importe de la deuda (tal como se indica en la nota 10 de la memoria de las cuentas anuales de la Sociedad del ejercicio social finalizado el 31 de diciembre de 2025).

Adicionalmente a este ajuste, no ha sido necesario efectuar otros ajustes en el resto de partidas del balance de situación, dado que, según el análisis de CBRE, y la información suministrada por la Sociedad, su valor razonable es coincidente con su valor contable y por tanto no existen otros ajustes que pudieran afectar al valor patrimonial de la Sociedad.

- Cálculo del valor presente de los costes de estructura recurrentes que no han sido considerados en el cálculo del GAV.

Se considera unos costes de estructura normalizados de 200 miles de euros al año, y se calcula su valor presente mediante un descuento de flujos de caja de estos costes proyectados a 10 años y capitalizados a perpetuidad el año 10, partiendo de los gastos de estructura

normalizados.

El resultado es el siguiente:

(miles €)	Rango bajo	Rango medio	Rango alto
Ajuste por gastos de estructura	(1.863)	(1.774)	(1.685)

- Cálculo del efecto fiscal de las plusvalías/minusvalías implícitas como consecuencia de los ajustes para obtener el valor razonable de los activos inmobiliarios y del resto de partidas del activo y pasivo.

Dada la condición de SOCIMI de la Sociedad, asumen un tipo impositivo del 0%, en base a las asunciones de cumplimiento del régimen de SOCIMI mencionadas en el informe de valoración.

De este modo, partiendo de los estados financieros auditados de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025, el rango sobre el valor razonable de los fondos propios de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

Valoración Fondos Propios (miles €)	Rango Bajo	Rango Medio	Rango Alto
Patrimonio Neto Contable	51.037	51.037	51.037
Valor razonable inversiones inmobiliarias	86.000	88.200	90.700
Valor contable inversiones inmobiliarias	(87.897)	(87.897)	(87.897)
+ Plusvalía en activos inmobiliarios	(1.897)	303	2.803
Patrimonio Neto Ajustado	49.140	51.340	53.840
+ Ajustes por gasto de formalización deudas	(652)	(652)	(652)
+ Ajustes por gastos de estructura	(1.863)	(1.774)	(1.685)
Valor de Fondos Propios	46.625	48.914	51.503
Valor de Fondos Propios (redondeado)	46.500	49.000	51.500

Teniendo en cuenta que el capital de la Sociedad está representado por 10.000 acciones, la Sociedad ha calculado que el rango de valor razonable de los fondos propios (redondeado) de la Sociedad señalado en la tabla anterior de entre 46.500 y 51.500 miles de euros supone un rango de valor por acción de entre 4.650 euros y 5.150 euros.

El Consejo de Administración de la Sociedad celebrado el 1 de junio de 2026 acordó tomar como primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones en el Mercado el precio de 5.100 euros por acción. Para la fijación de dicho precio el Consejo de Administración tomó en consideración la valoración realizada por CBRE y el precio de suscripción de 5.100 euros por acción en la fecha de constitución de la Sociedad el 2 de diciembre de 2025 (tal como se indica en el apartado 1.5 del presente DIAM). Con todo ello, considerando el precio de referencia acordado de 5.100 euros, el valor de la totalidad de las 10.000 acciones de la Sociedad a la fecha

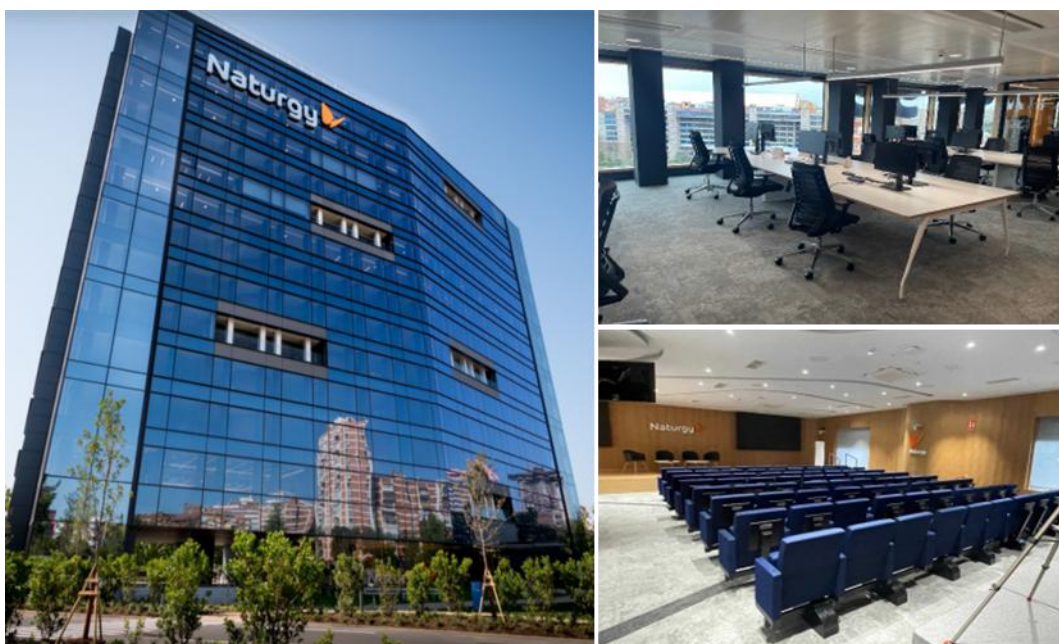
del presente Documento queda fijado en 51.000.000 euros.

1.6.1. Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, período de amortización, concesión o gestión, junto con un informe de valoración de los mismos realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados. En su caso, se ofrecerá información detallada sobre la obtención de licencias de edificación del suelo urbano consolidado. También se informará del estado en que se encuentra la promoción del mismo (contrato con la empresa constructora, avance de las obras y previsión de finalización, etc.).

1.6.1.1. Descripción de los activos inmobiliarios.

HQ AMÉRICA adquirió, el 5 de diciembre de 2025, un complejo principalmente de oficinas, situado en la Avenida de América 38, en el barrio de la Guindalera (distrito de Salamanca) en Madrid capital, por un precio de 86.073.350,30 euros.

El Inmueble se emplaza en un corredor urbano que conecta el centro de la ciudad con la A-2, y en el entorno inmediato existe transporte público, alojamiento hotelero, equipamiento sanitario y educativo, así como servicios cotidianos.



Tal como se describe en el informe de valoración del Inmueble de CBRE, que se adjunta como Anexo III a este DIAM, el Inmueble está formado por 2 edificios:

- i) Un edificio principal de oficinas, comunicado verticalmente mediante cinco ascensores, e integrado por:
 - Doce plantas más baja sobre rasante, que tiene una superficie alquilable de 11.658 m², con la siguiente distribución:

- Planta baja de acceso, con recepción de doble altura y salas de reuniones.
 - Planta primera, con áreas de reuniones y salas polivalentes.
 - Plantas segunda a undécima, con oficinas diáfanas.
 - Planta duodécima, con un espacio de coworking y una cafetería para el personal.
 - Dos sótanos bajo rasante, con vestuarios para trabajadores y 230 plazas de aparcamiento (222 para coches y 8 para motocicletas).
 - A nivel de calle también existen 23 plazas de aparcamiento exteriores para coches.
- ii)* Un edificio anexo denominado “bunker”, con una superficie alquilable bajo rasante de 1.546 m2 en 2 plantas, donde se encuentran principalmente el centro de control de gas, el centro de control de respaldo de la red de electricidad, y un centro de procesamiento de datos de respaldo.

El Inmueble data de 1970, si bien entre 2020 y 2021 fue objeto de una remodelación integral de cara a su transformación en la sede corporativa de Naturgy, y se encuentra en buen estado de conservación.

El Ayuntamiento de Madrid por medio de resolución de fecha 20 de noviembre de 2024 requirió la ejecución de (i) las obras de reparación necesarias para subsanar los daños detectados en los forjados en las dos plantas sótano del edificio principal (las “**Obras de Forjados**”), y de (ii) las obras necesarias para la subsanación de los elementos causantes de los defectos en los forjados (las “**Obras de Impermeabilización**”). Las Obras de Forjados (i) finalizaron el pasado 5 de junio, habiéndose obtenido el correspondiente Certificado Final de Obra. Las Obras de Impermeabilización están presupuestadas en 1.208 miles de euros más el Impuesto sobre el Valor Añadido (el “**IVA**”) correspondiente, y está previsto el desarrollo del proyecto de ejecución y la licitación de obra durante el tercer trimestre de 2027.

El Inmueble garantiza el préstamo suscrito por la Sociedad con Andbank, cuyas características principales se detallan en el apartado 1.9.1 del presente Documento.

Contrato de Arrendamiento.

El Inmueble se encuentra íntegramente arrendado a Naturgy, donde alberga su sede corporativa y determinadas infraestructuras críticas, en virtud del Contrato de Arrendamiento de fecha 23 de diciembre de 2016, el cual ha sido novado posteriormente mediante diferentes adendas.

A continuación, se describe de forma resumida el contenido del Contrato de Arrendamiento:

Duración.

El arrendamiento tiene una vigencia inicial hasta el 31 de agosto de 2031 (el “**Plazo Inicial**”).

A la finalización del Plazo Inicial, el Contrato de Arrendamiento se prorrogará por 2 periodos sucesivos de 5 años cada uno, siempre que el Arrendatario manifieste su voluntad de continuar con 12 meses de antelación a la fecha de finalización del Plazo Inicial o de la primera prórroga.

Renta, gastos y fianza.

La renta bruta anual asciende a un importe fijo de 4.939.962 euros, pagadero en 12 mensualidades, más el IVA correspondiente, que se actualizará anualmente (al alza) cada 1 de septiembre, conforme a la variación del IPC General a nivel nacional en los 12 meses anteriores al mes de julio inmediatamente anterior a la fecha en que procediera hacer la actualización, publicado por el Instituto Nacional de Estadística (el "INE"). Adicionalmente, al finalizar el Plazo Inicial, se prevé una revisión extraordinaria de la renta con el objeto de ajustarla a la renta del mercado, sustituyendo en ese ejercicio la actualización por IPC.

El Arrendatario asume todos los gastos derivados de los suministros del Inmueble, las contribuciones, impuestos, arbitrios y tasas de cualquier naturaleza que graven el uso del Inmueble de las que el Arrendatario sea sujeto pasivo, y el IBI que grave el Inmueble.

La fianza se debe actualizar cada 5 años, de forma que su importe ascienda, a 2 mensualidades de la renta vigente.

Mantenimiento, obras y daños.

El Arrendatario será responsable de todas las actuaciones necesarias para la conservación y mantenimiento del Inmueble, tanto preventivo como correctivo, excepto las obras de reparación y sustitución de la estructura, fachadas y cubiertas motivadas por daños estructurales que no sean imputables al Arrendatario, las cuales serán a cargo de la Sociedad.

Si fuera necesario ejecutar obras de adecuación a normativa, los gastos serán íntegramente de cargo del Arrendatario cuando dichas obras estuvieran única y exclusivamente relacionadas con la actividad del Arrendatario desarrollada en el Inmueble o con el mantenimiento de sus licencias de funcionamiento, Por el contrario, los gastos serán íntegramente de cargo de la Sociedad cuando las obras estuvieran única y exclusivamente relacionadas con el propio Inmueble.

En el caso de que el Inmueble sufra daños, por causas distintas del mero transcurso del tiempo o desgaste por uso ordinario por el Arrendatario, siempre que tales desperfectos no sean imputables al Arrendatario y/o a la actividad desarrollada por éste en el Inmueble, la reparación será sufragada por la Sociedad.

Resolución.

El Contrato de Arrendamiento se podrá resolver anticipadamente en los siguientes supuestos:

(i) *Resolución unilateral por el Arrendatario.*

El Arrendatario podrá resolver el Contrato de Arrendamiento en cualquier momento, siempre y cuando preavise a la Sociedad con 24 meses de antelación a la fecha de resolución.

Como consecuencia de la resolución anticipada, el Arrendatario deberá indemnizar a la Sociedad con una cantidad equivalente a la renta y el IBI pendiente de abonar hasta la finalización del Plazo Inicial o, según corresponda, las prórrogas. La renta se abonará por anualidades completas por adelantado en la fecha de resolución y en cada aniversario de dicha fecha, y el IBI conforme se devengue.

En caso de que se suscriba un nuevo arrendamiento, la Sociedad deberá restituir al Arrendatario una cantidad equivalente a la que sea exigible en concepto de renta e IBI conforme al nuevo arrendamiento, con el límite de la indemnización efectivamente satisfecha por el Arrendatario a la Sociedad y minorada en los gastos razonables de comercialización del Inmueble, IBI y en los gastos de adecuación de los espacios al nuevo arrendatario.

(ii) Resolución por incumplimiento.

Será causa de resolución del Contrato de Arrendamiento, el incumplimiento reiterado y grave por una de las partes de una obligación sustancial del mismo. La parte no incumplidora podrá instar la resolución, con derecho a una indemnización por daños y perjuicios sufridos debido al citado incumplimiento, salvo que las partes hubieran pactado una penalización específica para dicho supuesto.

En este sentido, en el caso de que el Contrato de Arrendamiento finalizara anticipadamente por cualquier incumplimiento imputable al Arrendatario, éste deberá abonar a la Sociedad un importe igual a la indemnización descrita para el supuesto de "Resolución unilateral por el Arrendatario".

Por otra parte, si la finalización anticipada del Contrato de Arrendamiento es por incumplimiento por la Sociedad de las obligaciones esenciales de (i) no transmitir el Inmueble, por ningún título, ya sea directa o indirectamente, a competidores del Arrendatario o de entidades de su grupo, o a personas físicas y/o jurídicas no idóneas (las "**Limitaciones a la Transmisión del Inmueble**"), o (ii) ejecutar en plazo las reparaciones por daños en el Inmueble, el Arrendatario podrá resolver el arrendamiento sin derecho de la Sociedad a percibir indemnización alguna. Adicionalmente, en el caso de incumplimiento por la Sociedad a las Limitaciones a la Transmisión del Inmueble, el Arrendatario (i) podrá exigir a la Sociedad que le abone una cantidad igual al 35% del precio de compra del Inmueble en el día de formalización del Contrato de Arrendamiento, y (ii) tendrá derecho de retracto y derecho de adquisición preferente sobre el Inmueble.

(iii) Resolución por modificación de la licencia del Inmueble.

Si el Contrato de Arrendamiento finaliza anticipadamente porque el Ayuntamiento modifique la licencia del Inmueble y no permita utilizar el mismo para el uso para el que se arrienda, la Sociedad tendrá derecho a que el Arrendatario le compense con un 50% de la indemnización descrita para el supuesto de "Resolución unilateral por el Arrendatario".

Seguros del Inmueble.

El Inmueble está asegurado por la Sociedad con (i) una póliza de seguro todo riesgo por daños

materiales suscrita con Zurich Insurance Europe, AG, Sucursal en España, con un límite de indemnización para daños materiales de 31.580.000 euros y para pérdida de alquileres de 15.224.000 euros y un límite temporal de 36 meses, y (ii) una póliza de seguro de responsabilidad civil suscrita con Zurich Insurance Europe, AG, Sucursal en España, con un límite de indemnización de 5.000.000 euros.

A su vez, el Arrendatario, en virtud del Contrato de Arrendamiento, debe mantener vigente (i) un seguro todo riesgo sobre el contenido por al menos 4.702.680 euros, y (ii) un seguro de responsabilidad con un límite de 5.000.000 euros por siniestro.

Por otra parte, la Sociedad también está asegurada con Liberty Mutual Insurance Europe SE, R+V Allgemeine Versicherung AG, y Lloyds Insurance Company, S.A. (reasegurado con Travelers Syndicate 5384 y Antares Syndicate 5323), mediante una póliza de seguro de manifestaciones y garantías (Warranty & Indemnity Policy), que cubre a la Sociedad en caso de daños derivados por incumplimiento de determinadas manifestaciones y garantías realizadas por el vendedor del Inmueble en el contrato de compraventa, con un importe máximo asegurado de 9.000.000 euros.

Política de amortización del Inmueble.

La Sociedad amortiza el Inmueble siguiendo el método lineal, distribuyendo el coste del mismo entre los años de vida útil estimada, según el siguiente detalle:

Inmueble	Años vida útil estimada
Construcciones	50
Instalaciones	10-12

El coste del terreno no se amortiza porque tiene una vida útil ilimitada.

1.6.1.2. Informe de valoración de los activos inmobiliarios realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados.

El Inmueble de HQ AMÉRICA a 31 de diciembre de 2025 está valorado en 88.200.000 euros, según se indica en el informe de valoración emitido por CBRE con fecha 18 de marzo de 2026 (que se adjunta como Anexo III del presente Documento).

CBRE ha realizado la valoración del Inmueble de acuerdo con la última edición de los Estándares Globales de Valoración (Red Book) emitidos por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) que incorporan los Estándares Internacionales de Valoración (IVS).

El Inmueble ha sido valorado bajo la hipótesis de Valor de Mercado, que se define como: "Cuantía estimada por la que un bien o deuda podría intercambiarse en la fecha de la Valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en las que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción".

Para determinar el Valor de Mercado del Inmueble propiedad de la Sociedad, CBRE ha utilizado el método de valoración del flujo de caja descontado ("**DFC**"), tras realizar una verificación cruzada con el método de valoración comparativo.

Al emplear el método basado en el DFC, CBRE ha estimado unos ingresos operativos netos del Inmueble para un periodo de 10 años, asumiendo unas hipótesis que incluyen las condiciones futuras previstas del mercado, y un valor terminal del Inmueble al final del periodo de proyección, considerando una rentabilidad de salida del 5,40%. El Valor de Mercado se ha calculado descontando los flujos de caja proyectados a una tasa de interés adecuada al riesgo del activo del 7,40%, y deduciendo del valor actual obtenido unos costes de adquisición estimados en un 2,82%.

1.6.1.3. El Contrato de Asesoramiento.

La Sociedad cuenta con el asesoramiento de Colonial (el "**Asesor**") para la prestación de servicios de supervisión estratégica y asesoramiento para asegurar la adecuada y continuada explotación de su actividad y consolidar su valor a largo plazo maximizando los ingresos de la Sociedad por la explotación del Inmueble y generar valor en caso de una eventual venta futura del Inmueble, en virtud del Contrato de Asesoramiento suscrito con fecha 5 de diciembre de 2025.

A continuación, se describe de forma resumida el contenido del Contrato de Asesoramiento:

Objeto y alcance de los Servicios.

Colonial tiene encomendado en exclusiva la prestación de los servicios (los "**Servicios**") que se relacionan a continuación:

- Trabajar con la Sociedad para proporcionar orientación estratégica y diseñar estrategias de crecimiento.
- Identificar, procurar, seleccionar y supervisar a terceros proveedores en la prestación de servicios a la Sociedad.
- Trabajar con los equipos de la Sociedad para brindar los mejores estándares de servicio al inquilino del Inmueble propiedad de la Sociedad.
- Supervisar la política de gestión de activos de la Sociedad cuando corresponda.
- Supervisar la política de contratación y renovación de aseguramientos de cualquier índole.
- Supervisar las prácticas de gobierno y gestión de riesgos.
- Asesorar de cualquier cambio, modificación o variación de las políticas, prácticas, métodos y principios fiscales y/o contables (incluido cualquier acción relacionada con el cumplimiento del régimen fiscal de las SOCIMIs.)

- Asesorar a la Sociedad en la gestión del Contrato de Arrendamiento con el inquilino del Inmueble propiedad de la Sociedad.
- Asesorar a la Sociedad en la interpretación y negociación, en su caso, de los términos del contrato de compraventa del Inmueble propiedad de la Sociedad.
- Asesorar a la Sociedad en el cumplimiento de la legislación en materia de instalaciones y equipamientos de toda índole y en materia de licencias e inspecciones técnicas.

El Asesor podrá subcontratar o delegar parcialmente la prestación de los Servicios a terceros profesionales, siempre que ejerza la diligencia debida en la selección de los mismos y continúe siendo responsable solidario frente a la Sociedad de cualquier pérdida o daño causado por sus actuaciones.

Honorarios y gastos.

El Asesor tiene derecho a percibir los siguientes honorarios de la Sociedad (más en su caso el IVA correspondiente). Las comisiones que se detallan a continuación incluyen los gastos del día a día del Asesor.

(i) *Comisión de Asesoramiento.*

Como contraprestación por los Servicios prestados a la Sociedad, el Asesor tiene derecho a percibir una comisión que consistirá en un importe anual de 100.000 euros, que se incrementará anualmente a partir del año 2027, en un porcentaje igual al IPC correspondiente al año previo publicado por el INE (la "**Comisión de Asesoramiento**").

(ii) *Incentivo por incremento de valor.*

Adicionalmente el Asesor tiene derecho a percibir un incentivo vinculado al incremento de valor del Inmueble, que será igual al 13,5% del "beneficio neto" que se genere en el momento de la transmisión del Inmueble (entendido como cualquier forma de disposición del Inmueble por la Sociedad o cualquier forma de disposición de la totalidad de las acciones representativas del capital social de la Sociedad (la "**Transmisión del Inmueble**")) o en el momento de la finalización, resolución o extinción del Contrato de Asesoramiento (el "**Incentivo**").

El Incentivo se devengará a favor del Asesor sujeto a que las distribuciones de socios supongan a la fecha de devengo del Incentivo una tasa interna de retorno (TIR) mínima del 7,5% para los accionistas iniciales en el momento de constitución de la Sociedad.

La Sociedad contratará a KPMG Auditores, S.L., Deloitte Auditores, S.L., Pricewaterhousecoopers Auditores, S.L. o Ernst & Young, S.L. para que faciliten un informe determinando el importe del Incentivo.

Duración.

El Contrato de Asesoramiento entró en vigor el día de su formalización (esto es, el 5 de diciembre de 2025), y tiene una duración inicial de obligado cumplimiento hasta el 31 de diciembre de 2035 o la fecha en que tenga lugar la Transmisión del Inmueble (el "**Plazo Inicial**").

En caso de que no tenga lugar la Transmisión del Inmueble durante el Plazo Inicial, el Contrato de Asesoramiento se prorrogará automáticamente por anualidades salvo que cualquiera de las partes notifique a la otra su resolución y finalización, con al menos 4 meses la fecha de finalización del Plazo Inicial o de la prórroga que corresponda.

Resolución.

El Contrato de Asesoramiento se podrá resolver anticipadamente en los siguientes supuestos:

(iv) Resolución anticipada por la Sociedad.

La Sociedad podrá resolver el Contrato de Asesoramiento, previa notificación por escrito al Asesor, en caso de:

- a. Extinción de la personalidad jurídica, cese de la actividad, liquidación, disolución, insolvencia, concurso o cualquier otra forma de protección judicial del Asesor.
- b. Incumplimiento relevante por el Asesor de sus obligaciones en virtud del Contrato de Asesoramiento.

En el supuesto de que se resuelva el Contrato de Asesoramiento por el acaecimiento de alguna de las causas indicadas, el Asesor tendrá derecho a percibir la totalidad de la Comisión de Asesoramiento devengada hasta la fecha de resolución.

(v) Resolución anticipada por el Asesor.

El Asesor podrá resolver el Contrato de Asesoramiento, previa notificación por escrito a la Sociedad, en caso de:

- a. Extinción de la personalidad jurídica, cese de la actividad, liquidación, disolución, insolvencia, concurso o cualquier otra forma de protección judicial de la Sociedad.
- b. Incumplimiento relevante por la Sociedad de sus obligaciones en virtud del Contrato de Asesoramiento.
- c. Tener lugar un cambio en el Consejo de Administración, entendido que concurre este supuesto si se modifica la composición del Consejo de Administración en cuanto a número de consejeros, o al menos la mitad de los miembros del Consejo de Administración no han sido nombrados por la Sociedad a propuesta del Asesor, o el Consejero Delegado de la Sociedad no es el consejero propuesto por el Asesor, o no

existe en el seno del Consejo de Administración un Consejero Delegado que mantenga su cargo en vigor.

- d. Incumplimiento por la Sociedad de sus obligaciones bajo el contrato del Préstamo Subordinado, o si se declara el vencimiento anticipado del Préstamo Subordinado de acuerdo con dicho contrato, o si el contrato del Préstamo Subordinado se resuelve anticipadamente.

En el supuesto de que se resuelva el Contrato de Asesoramiento por el acaecimiento de alguna de las causas indicadas, la Sociedad indemnizará al Asesor con la cantidad resultante de multiplicar el importe de la Comisión de Asesoramiento correspondiente al mes natural anterior al mes de la resolución del Contrato de Asesoramiento por el número de meses que resten entre la fecha de la resolución y la fecha de finalización del Plazo Inicial, y adicionalmente el importe resultante del Incentivo.

1.7. Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos ...).

Diversificación geográfica

La Sociedad sólo cuenta con el Inmueble que se encuentra situado en la Avenida de América 38, de Madrid capital.

Diversificación de arrendatarios

El único arrendatario de la Sociedad es Naturgy.

Diversificación por uso del inmueble

El Inmueble propiedad de la Sociedad está destinado principalmente a oficinas, en concreto ocupa la sede corporativa de Naturgy y determinadas infraestructuras críticas de la misma.

Diversificación de proveedores

La Sociedad no tiene ningún contrato relevante plurianual con ningún proveedor, a excepción del Contrato de Asesoramiento suscrito con Colonial de fecha 5 de diciembre de 2025, y que se describe en el apartado 1.6.1.3 del presente Documento.

El Contrato de Asesoramiento representó el 23,72% de los "Otros gastos de explotación" de la Sociedad en el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2026.

1.8. Referencia a aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor.

Sin perjuicio de las eventuales consecuencias que pueden derivarse de la titularidad del Inmueble en propiedad, así como de la actividad desarrollada en el mismo, a 31 de diciembre de 2025, la Sociedad no tiene gastos, activos, provisiones ni contingencias de naturaleza medioambiental, ni es conocedor de las mismas, que pudieran ser significativos en relación con su patrimonio, situación financiera y/o resultados.

1.9. Información financiera.

1.9.1. Información financiera correspondiente a los dos últimos ejercicios (o al período más corto de actividad del Emisor), con el informe de auditoría correspondiente al menos al último ejercicio o periodo más corto de actividad. Las cuentas anuales deberán estar formuladas con sujeción a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), estándar contable nacional o US GAAP, según el caso, de acuerdo con la Circular de Requisitos y Procedimiento de Incorporación.

Dada la constitución de la Sociedad el 2 de diciembre de 2025, la misma sólo cuenta con información financiera histórica del ejercicio 2025 para el periodo comprendido entre el 2 de diciembre de 2025 y el 31 de diciembre de 2025.

Por tanto, de conformidad con lo previsto en la Circular 1/2025, la información financiera que se presenta en este apartado 1.9.1 se expresa en euros y hace referencia a las cuentas anuales de la Sociedad correspondientes al ejercicio 2025, entre el 2 de diciembre de 2025 y el 31 de diciembre de 2025, que han sido auditadas por Deloitte, y se incluyen, junto con el correspondiente informe de auditoría, en el Anexo I de este Documento.

Las cuentas anuales de la Sociedad del ejercicio 2025, comprendido entre el 2 de diciembre de 2025 y el 31 de diciembre de 2025, han sido formuladas por el Consejo de Administración de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en (i) el Código de Comercio y restante legislación mercantil, (ii) el Plan General de Contabilidad (el “**PGC**”) aprobado por el Real Decreto 1514/2007, junto con el Real Decreto 1159/2010 y el Real Decreto 602/2016 por el que se modifican determinados aspectos del PGC y sus adaptaciones sectoriales y, en particular, la adaptación sectorial del PGC a las empresas inmobiliarias aprobada por la Orden del 28 de diciembre de 1994, junto con el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, por el que se modifica el marco conceptual y en particular el apartado 6º punto 2 relativo a las normas de valoración y en concreto a la definición de valor razonable y las normas de registro y valoración 9ª relativa a instrumentos financieros, (iii) las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del PGC y sus normas complementarias, y (iv) el resto de normativa contable española que resulte de aplicación.

Balance de situación de la Sociedad – Activo a 31 de diciembre de 2025.

Activo (€)	31-12-2025^(*)
Activos no corrientes	87.897.288
Inversiones inmobiliarias	87.897.288
Terrenos	52.816.215
Construcciones e instalaciones	35.081.073
Activos corrientes	2.195.401
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	100.659
Otros créditos con Administraciones Públicas	55.641
Anticipos a Proveedores	45.018
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	2.094.742
Total Activo	90.092.689

^(*) Auditado.

Activos no corrientes.

- Inversiones inmobiliarias.

El desglose del epígrafe de “Inversiones inmobiliarias”, que recoge el Inmueble propiedad de la Sociedad, es el siguiente:

Inversiones inmobiliarias (€)	31-12-2025^(*)
Coste adquisición	88.027.024
Amortización acumulada	(129.736)
Total Inversiones inmobiliarias	87.897.288

^(*) Auditado.

El “Coste de adquisición” incluye el precio de adquisición del Inmueble (86.073.350 euros) así como los costes derivados de dicha compra (1.953.674 euros).

Activos corrientes.

- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.

El “Efectivo y otros activos líquidos equivalentes” por importe de 2.094.742 euros a 31 de diciembre de 2025 incluye el saldo de la cuenta corriente de la Sociedad en Andbank, respecto a la cual la entidad financiera tiene un derecho real de prenda de primer grado, en virtud del contrato de Préstamo Hipotecario suscrito el 5 de diciembre de 2025, cuyas características principales se detallan a continuación en el presente apartado al describir las “Deudas con entidades de crédito”.

Balance de situación de la Sociedad – Patrimonio Neto y Pasivo a 31 de diciembre de 2025.

Patrimonio Neto y Pasivo (€)	31-12-2025^(*)
Patrimonio neto	51.037.127
Fondos propios	51.037.127
Capital	10.000.000
Prima de emisión	41.000.000
Reservas	(12.996)
Resultado del ejercicio	50.123
Pasivos no corrientes	38.986.746
Deudas no corrientes	38.986.746
Deudas con entidades de crédito	33.963.085
Deudas con otras partes vinculadas no corrientes	5.023.661
Pasivos corrientes	68.816
Deudas corrientes	24.126
Deudas con entidades de crédito	24.126
Acreedores comerciales y otras cuentas a cobrar	44.690
Proveedores	29.720
Pasivos por impuesto corriente	12.376
Otras deudas con las Administraciones Públicas	2.594
Total Patrimonio Neto y Pasivo	90.092.689

(*) Auditado

Patrimonio neto.

- Fondos propios.

En los epígrafes de “Capital” y “Prima de emisión” con un saldo de 10.000.000 euros y 41.000.000 euros respectivamente está registrado el importe de las acciones suscritas en la fecha de constitución de la Sociedad el 2 de diciembre de 2025.

Pasivos no corrientes.

- Deudas no corrientes.
 - *Deudas con entidades de crédito.*

El saldo de las “Deudas con entidades de crédito” no corrientes de 33.963.085 euros a 31 de diciembre de 2025 corresponde al principal del Préstamo Hipotecario por importe de 34.550.000 euros menos gastos de formalización del mismo por importe de 586.915 euros.

El Préstamo Hipotecario fue suscrito por la Sociedad con Andbank el 5 de diciembre de 2025, por un importe total de principal de 34.550.000 euros, un tipo de interés nominal anual (i) los

primeros 12 meses del 3,467% y (ii) los siguientes periodos anuales igual al Euribor a un año (con un mínimo del 0%) más un diferencial del 1,25%, que se liquida trimestralmente, y amortización total al vencimiento el 5 de diciembre de 2035.

Este préstamo tiene constituidas las siguientes garantías a favor de Andbank: (i) derecho real de hipoteca sobre el Inmueble, (ii) extensión de la hipoteca a los derechos de cobro de las pólizas de seguro suscritas por la Sociedad en relación con el Inmueble, y (iii) derecho real de prenda de primer grado sobre la cuenta corriente de la Sociedad en Andbank, en la que el Arrendatario abona la renta mensual.

El préstamo obliga a la Sociedad al cumplimiento de las siguientes ratios financieras:

- ⇒ Ratio Deuda Financiera Neta (DFN) / 88.000.000. En virtud de esta ratio el cociente entre el importe de la deuda financiera neta de la Sociedad (excluido el Préstamo Subordinado con Colonial) y 88.000.000 debe ser igual o inferior a 0,425 veces.
- ⇒ Ratio de Cobertura del Servicio de la Deuda (el "RCSD"). En virtud de esta ratio, para el periodo de cálculo, el cociente entre el EBIT y el Servicio de la Deuda (definido como la suma de cualquier importe que deba ser pagado por la Sociedad derivado de una deuda financiera) tiene que ser igual o superior a 1,80 veces.

El cálculo de estas ratios se realizará con una periodicidad semestral, a 31 de diciembre y a 30 de junio, excepto en el caso del RCSD cuyo primer cálculo se realizará el 30 de junio de 2026. En relación a la ratio DFN / 88.000.000, Andbank ha dispensado a la Sociedad de su cálculo a 31 de diciembre de 2025.

Además, el préstamo obliga a la Sociedad, entre otros, a (i) no contraer endeudamiento financiero adicional, con la excepción de endeudamiento de naturaleza comercial y vencimiento inferior a 90 días, endeudamiento con la administración pública, o líneas de circulante y avales hasta un máximo agregado de 500.000 euros, (ii) no constituir ningún tipo de garantía sobre sus activos, derechos o ingresos, excepto la constitución de garantías reales pignoratias en garantía de endeudamiento adicional permitido, (iii) no permitir que tenga lugar una venta de acciones de la Sociedad que comporte una reducción de la participación de Colonial existente a la firma del préstamo, y (iv) no permitir que se proceda a una amortización anticipada del Préstamo Subordinado otorgado por Colonial.

En el préstamo hay previstos determinados supuestos en los que es obligatorio un reembolso anticipado del principal por parte de la Sociedad. En concreto, un reembolso total si se vende el Inmueble, o un reembolso parcial, en caso de incumplimiento de los niveles requeridos de las ratios financieras, por la parte del principal que sea necesaria a fin de reestablecer el nivel de la ratio requerido.

A su vez, el banco podrá declarar el vencimiento anticipado del préstamo, principalmente, en caso de falta de pago o por incumplimiento por parte de la Sociedad de cualesquiera obligaciones contraídas en virtud del préstamo. También el banco podrá exigir el pago por anticipado de la totalidad del préstamo, siempre y cuando la Sociedad no subsane cualquiera de las siguientes causas mediante el otorgamiento de una nueva garantía: mora, impagos, situación

de insolvencia, concurso, actos que afecten a la solvencia, litigios que lleven aparejado embargo o ejecución por un importe que exceda el importe del préstamo, ineficacia de las garantías, y acaecimiento de un hecho no asegurado que suponga una disminución del valor del Inmueble en un mínimo de 1.000.000 euros.

– *Deudas con otras partes vinculadas no corrientes.*

El saldo de las “Deudas con entidades de crédito” no corrientes de 5.023.661 euros a 31 de diciembre de 2025 corresponde al principal del Préstamo Subordinado por importe de 5.000.000 euros más gastos financieros devengados pendientes de abonar a cierre del ejercicio por importe de 23.661 euros.

El Préstamo Subordinado fue suscrito por la Sociedad con Colonial el 5 de diciembre de 2025, por un importe de 5.000.000 euros, un tipo de interés equivalente al 13,50% del EBIT anual de la Sociedad en cada ejercicio cerrado, que será satisfecho dentro de los 7 meses siguientes al cierre de cada ejercicio, y amortización total al vencimiento el 5 de diciembre de 2035.

Este préstamo tiene naturaleza subordinada respecto al préstamo hipotecario. En ese sentido, los derechos de Colonial están subordinados a los derechos de Andbank bajo el contrato de Préstamo Hipotecario. Por tanto, la Sociedad no podrá abonar a Colonial ninguna cantidad en virtud del contrato Préstamo Subordinado si existen cantidades vencidas y pendientes de abonar a Andbank bajo el contrato de Préstamo Hipotecario. En el supuesto de que la Sociedad no pudiera abonar una parte o la totalidad de intereses a Colonial, los intereses no abonados quedarán automáticamente capitalizados y devengarán intereses al mismo tipo de interés.

Hay previstos en este préstamo determinados supuestos en los que, sujeto al pacto de subordinación indicado en el párrafo anterior, es obligatoria la amortización anticipada total del principal por parte de la Sociedad. En concreto en la fecha en que devenga eficaz la transmisión del Inmueble (entendido como la enajenación del inmueble así como de la totalidad de las acciones de la Sociedad o una participación de control), se resuelva el Contrato de Asesoramiento, o se produzca un cambio en el Consejo de Administración (entendido como cualquier momento en que al menos la mitad de los miembros del Consejo de Administración no hayan sido nombrados por Colonial, el Consejero Delegado no haya sido nombrado por Colonial, o no haya sido nombrado ningún Consejero Delegado que mantenga su cargo vigente).

Por otra parte, sujeto al pacto de subordinación, Colonial podrá declarar vencido el Préstamo Subordinado en el supuesto de incumplimiento de cualquier obligación de pago bajo dicho contrato o si se produce cualquier supuesto de declaración de vencimiento anticipado o amortización anticipada total del Préstamo Hipotecario.

El Préstamo Subordinado prevé que la Sociedad deberá abonar a Colonial una comisión de compensación, sujeto al pacto de subordinación, equivalente a la diferencia entre 3.535.691 euros y los intereses efectivamente abonados bajo el contrato de Préstamo Subordinado hasta la fecha en que se haya devengado dicha comisión, en la fecha en que devenga eficaz la transmisión del Inmueble (si cumulativamente se produce no más tarde del 31 de diciembre de 2031 y el precio obtenido es inferior a 110.000.000 euros), o se produzca un cambio en el Consejo de

Administración, o se resuelva el Contrato de Asesoramiento de forma anticipada por el Asesor en virtud de los supuestos indicados en el apartado 1.6.1.3 de este Documento.

Cuenta de resultados de la Sociedad correspondiente al ejercicio entre el 2 de diciembre y el 31 de diciembre de 2025.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias (€)	2-12-2025 a 31-12-2025 ^(*)
Importe neto de la cifra de negocios	351.906
Otros gastos de explotación	(36.978)
Amortización de inmovilizado	(129.736)
Resultado de explotación	185.191
Gastos financieros	(118.360)
Resultado antes de Impuestos	66.831
Impuesto sobre beneficios	(16.708)
Resultado del ejercicio procedentes de operaciones continuadas	50.123

^(*) Auditado.

Importe neto de la cifra de negocios.

Los ingresos devengados por la Sociedad por importe de 351.906 euros correspondientes al arrendamiento del Inmueble figuran registrados en el epígrafe “Importe neto de la cifra de negocios”.

Otros gastos de explotación.

Los “Otros gastos de explotación” que ascienden a 36.978 euros recogen principalmente los honorarios facturados por servicios de auditoría por importe de 26.400 euros, y los honorarios de Colonial en virtud del Contrato de Asesoramiento por importe de 7.258 euros.

Gastos financieros.

Bajo la partida de “Gastos financieros” por importe de 118.360 euros están incluidos 94.700 euros de intereses devengados y gastos de formalización del Préstamo Hipotecario suscrito con Andbank, así como 23.661 euros de intereses devengados en virtud del Préstamo Subordinado suscrito con Colonial.

Operaciones y saldos con partes vinculadas.

En el ejercicio 2025 las operaciones y saldos de la Sociedad con partes vinculadas son las existentes con Colonial, que están reflejadas (i) en la cuenta de resultados, bajo el epígrafe “Otros gastos de explotación” y el epígrafe “Gastos financieros”, y (ii) en el balance de situación, bajo la partida de “Deudas con otras partes vinculadas no corrientes”, tal como se

detalla en el presente apartado 1.9.1. de este Documento.

1.9.2. En el caso de que los informes de auditoría contengan opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello.

Las cuentas anuales de HQ AMÉRICA correspondientes al ejercicio 2025, comprendido entre el 2 de diciembre de 2025 y el 31 de diciembre de 2025, han sido auditadas por Deloitte, que emitió el correspondiente informe de auditoría con fecha 26 de marzo de 2026, en el que no expresó opinión con salvedades, desfavorable o denegada.

1.9.3. Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el Emisor.

A la fecha del presente Documento, la Sociedad no tiene litigios que puedan representar un efecto significativo sobre la misma.

1.9.4. Información financiera proforma. En el caso de un cambio bruto significativo, descripción de cómo la operación podría haber afectado a los activos, pasivos y el resultado del emisor.

No aplica.

1.9.5. Descripción de la política de dividendos.

El objetivo de la Sociedad es maximizar la retribución a sus inversores en forma de dividendos, en todo caso, cumpliendo lo establecido en el artículo 6 de la Ley de SOCIMIs y el artículo 19 de los estatutos sociales.

Hasta la fecha del presente Documento la Sociedad no ha aprobado ninguna distribución de dividendos.

1.10. Indicadores clave de resultados.

La Sociedad no ha publicado indicadores clave de resultados y ha decidido no incluirlos en el Documento.

1.11. Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del Emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento. Descripción de todo cambio significativo en la posición financiera del emisor durante ese periodo o declaración negativa correspondiente. Asimismo, descripción de la financiación prevista para el desarrollo de la actividad del Emisor.

Por lo que respecta a la evolución de las ventas y costes desde la última información financiera de HQ AMÉRICA presentada en el apartado 1.9 anterior de este Documento, correspondiente a

las cuentas anuales auditadas del ejercicio 2025, comprendido entre el 2 de diciembre de 2025 y el 31 de diciembre de 2025, las cuales se adjuntan como Anexo I, se detallan a continuación las principales magnitudes financieras de la cuenta de resultados de la Sociedad correspondiente al periodo de 3 meses finalizado el 31 de marzo de 2026 y su comparativa con el periodo de 29 días comprendido entre el 2 de diciembre de 2025 y el 31 de diciembre de 2025.

La presente información financiera no ha sido sometida a auditoría ni ha sido objeto de revisión limitada por parte del auditor.

Principales magnitudes cuenta de resultados (€)	2-12-2025 a 31-12-2025 ^(*)	31-03-2026 ^(**)
Importe neto de la cifra de negocios	351.906	1.234.990
Gastos de personal	-	(11.347)
Otros gastos de explotación	(36.978)	(105.400)
Amortización de inmovilizado	(129.736)	(389.209)
Resultado de explotación	185.736	729.034
Gastos financieros	(118.191)	(409.853)
Resultado antes de Impuestos	66.831	319.181

(*) Auditado.

(**) No auditado ni objeto de revisión limitada.

No ha habido cambios significativos en las principales magnitudes financieras de la cuenta de resultados de la Sociedad correspondiente al periodo de 3 meses finalizado el 31 de marzo de 2026, salvo el inicio del devengo de "Gastos de personal" desde el 17 de febrero de 2026 a raíz de la incorporación del Director General.

El epígrafe de "Otros gastos de explotación" a 31 de marzo de 2026 por importe de 105.400 euros, se desglosa principalmente en (i) 51.000 euros correspondientes a la estimación anual de gastos para el mantenimiento del Inmueble que se prorroga mensualmente, (ii) 25.000 euros por honorarios de Colonial, (iii) 9.923 euros correspondientes a la estimación anual de gastos de auditoría que se prorroga mensualmente, (iv) 7.721 euros por el Impuesto de Actividades Económicas, (v) 5.496 euros en concepto de gastos por seguros, y (vi) 6.260 euros por servicios informáticos, gastos de viaje y desplazamientos, alquiler de oficinas y otros gastos.

Tampoco han tenido lugar cambios significativos en la posición financiera de la Sociedad desde el 31 de diciembre de 2025 hasta la fecha del presente Documento.

La Sociedad tiene previsto financiar la actividad ordinaria con las rentas que genere el Contrato de Arrendamiento del Inmueble que tiene en propiedad.

No se tiene, en principio, intención de adquirir nuevos inmuebles. En caso de que, en el futuro, los accionistas consideraran adecuado aumentar la cartera de activos de la Sociedad, porque surgiera alguna oportunidad puntual que fuera de su interés, previsiblemente la adquisición se financiaría con fondos provenientes de préstamos y de ampliaciones de capital.

1.12. En el caso de que, de acuerdo con la normativa del Mercado a la voluntad del Emisor, se cuantifiquen previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros (ingresos o ventas, costes, gastos generales, gastos financieros, amortizaciones y beneficio antes de impuestos), estas serán claras e inequívocas.

La Sociedad no presenta previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros.

1.13. Información relativa a los administradores y altos directivos del Emisor.

1.13.1. Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores), que habrá de ser un Consejo de Administración.

Conforme al artículo 14 de los estatutos sociales, la administración y representación de la Sociedad corresponde al Consejo de Administración.

El Consejo de Administración de la Sociedad está regulado en los artículos 14 a 17 de los estatutos sociales. Sus principales características son las que se indican a continuación:

Estructura.

El artículo 14 de los estatutos sociales prevé que el Consejo de Administración estará integrado por 4 miembros.

Duración del cargo.

Los consejeros ejercerán su cargo por un periodo de 6 años.

Adopción de los acuerdos.

El artículo 14 de los estatutos sociales establece que los acuerdos del Consejo de Administración se adoptarán por las mayorías legalmente establecidas. En caso de empate, el Presidente tendrá voto dirimente.

Composición.

A la fecha del presente Documento la composición del Consejo de Administración es la siguiente:

Nombre	Cargo	Carácter	Nombramiento
D. Rafael Agustín Canales Abaitua	Presidente ⁽¹⁾	Dominical	2-12-2025 y 24-03-2026
D. Juan Manuel Ortega Moreno	Consejero Delegado	Dominical	2-12-2025
Dña. María Carmen Gañet Cirera	Consejera	Dominical	2-12-2025
D. Paul Gomero Vaquero	Consejero	Dominical	2-12-2025
Dña. Isabel García Díaz-Mauriño	Secretaria no consejera	n/a	2-12-2025

(1) Fue nombrado Presidente en el Consejo de Administración celebrado el 24 de marzo de 2026.

En el apartado 1.13.5 del presente Documento se indica los consejeros que tienen una participación indirecta en el capital social de HQ AMÉRICA.

Consejo Asesor.

El Consejo de Administración de fecha 2 de diciembre de 2025 acordó constituir un Consejo Asesor, que podrá oscilar entre 2 y 5 miembros, como órgano de carácter consultivo, sin facultades ejecutivas ni capacidad de representación legal de la Sociedad. Su finalidad es proporcionar análisis, recomendaciones y asesoría al Consejo de Administración, y sus opiniones no son vinculantes. Los miembros del Consejo Asesor no percibirán ninguna remuneración ni dietas.

A la fecha del presente Documento, el Consejo Asesor está formado por 5 miembros, de los cuales, en el caso de 4 de ellos, son cada uno administrador y/o socio respectivamente de cada una de las 4 sociedades que tienen una participación del 5,10% en el capital de HQ AMÉRICA (ver apartado 15 del presente Documento), y el otro miembro es directivo de Andbank Corporate Finance.

1.13.2. Trayectoria y perfil profesional de los administradores y, en el caso, de que el principal o los principales directivos no ostenten la condición de administrador, del principal o los principales directivos. Se incorporará la siguiente información: i) datos sobre cualquier condena en relación con delitos de fraude durante al menos los cinco años anteriores. ii) datos de cualquier incriminación pública oficial y/o sanciones que involucren a esas personas por parte de las autoridades estatutarias o reguladoras (incluidos organismos profesionales), así como si han sido inhabilitados alguna vez por un tribunal para actuar como miembro de los órganos de administración de un emisor o para gestionar los asuntos de algún emisor durante al menos los cinco años anteriores. De no existir ninguna información en este sentido, se acompañará una declaración al respecto.

La trayectoria y perfil profesional de los integrantes del Consejo de Administración y del Director General de la Sociedad se describe a continuación:

Consejo de Administración.

D. Rafael Agustín Canales Abaitua. Presidente del Consejo de Administración.

El Sr. Canales desde septiembre de 2018 es Consejero Delegado de Onchena, S.L. (sociedad de inversión que es accionista de HQ AMÉRICA).

Cuenta con una amplia experiencia de más de 25 años en el ámbito financiero. Desde el año 2011 en el área de gestión de patrimonios, en diversos puestos directivos, primero en Consulor Servicios Financieros y posteriormente en Banca March tras la adquisición de Consulnor por Banca March. Previamente trabajó en Banca Corporativa en Argentaria – BBVA y en Manufacturers Hanover Trust Co. (actualmente J.P. Morgan).

Actualmente, también es miembro del Consejo de Administración de diversas sociedades, entre

otras, Ecoener, S.A. e Inversa Prime, SOCIMI, S.A. (cotizadas ambas) y de otras sociedades no cotizadas, como de Gaea Inversión S.C.R, S.A., Inveready Civilón, S.C.R., S.A. e Inveready Innvierte Private Equity II S.C.R., S.A.

Previamente ha sido miembro de los Consejos de Administración de sociedades cotizadas como Mas Móvil, S.A. y Solarpack, S.A., donde también formaba parte de sus comités de auditoría, y de Serrano 61 SOCIMI, S.A.

En el campo de la docencia ha sido profesor de Banca, Financiación Internacional y Dirección Financiera en ICADE.

Es Licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad Comercial de Deusto (Bilbao), y cuenta con estudios de postgrado en la Escuela de Organización Industrial, así como un PDD del IESE.

D. Juan Manuel Ortega Moreno. Consejero Delegado.

El Sr. Ortega desde diciembre de 2014 ocupa el cargo de Director de Inversiones en Colonial (SOCIMI que es accionista de HQ AMÉRICA) y es miembro de su Comité de Dirección.

Inició su trayectoria profesional en el sector inmobiliario en 1997 en la empresa Detinsa. Posteriormente trabajó en el IESE colaborando en la elaboración del primer Libro Blanco del Sector Inmobiliario y en diversos trabajos en el ámbito financiero/inmobiliario. Se incorporó a Jones Lang Lasalle (JLL) en enero de 2001 y desempeñó diversos cargos como consultor senior en la división de office leasing y como responsable de la división de agencia residencial en España. En noviembre 2005 se unió a UBS Bank donde trabajó en el equipo internacional de real estate Investment Management y como responsable inmobiliario en la banca privada en España. Entre los años 2011 y 2014 fue responsable del área de Capital Markets de JLL. Ha ejercido también como profesional autónomo en el campo de la investigación y consultoría estratégica.

Es Licenciado en Administración y Dirección de Empresas por la Universidad Autónoma de Madrid, y miembro del Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS).

Dña. María Carmen Gañet Cirera. Consejera.

La Sra. Gañet desde enero de 2009 ocupa el cargo de Directora General Corporativa en Colonial (SOCIMI que es accionista de HQ AMÉRICA) y desde julio de 2000 es miembro de su Comité de Dirección, al que se incorporó como Directora del Área Operativa y Financiera.

Inició su trayectoria profesional en la firma de auditoría Arthur Andersen en Barcelona, especializándose en auditoría del sector financiero. En 1995 entró a formar parte del grupo "la Caixa" (hoy CaixaBank), como Directora de Inversiones, Control de Gestión del Grupo Financiero, Inmobiliario y Asegurador de Caixa Holding (actual Criteria).

Actualmente, también es consejera independiente de Repsol, S.A. así como miembro de su Comisión Delegada, y consejera dominical de Fluidra, S.A.. Ha sido consejera independiente del Institut Català de Finances (ICF), y consejera independiente y miembro del Comité de Auditoría de Segurcaixa-Adeslas.

Asimismo, cuenta con experiencia docente como profesora en la Universitat Ramon Llull en la Facultad de Administración de Empresas, es miembro de la Junta Directiva del Círculo de Economía, fundadora de l'Espai Vicens Vives, miembro del Consejo Asesor de Diversidad de CaixaBank, consejera de Fira 2000, Presidente del Club Inmobiliario Esade Alumni, y miembro de la Comisión Ejecutiva de Barcelona Global.

Es Licenciada en Ciencias Económicas y en Administración de Empresas por la Universitat Autònoma de Barcelona con estudios de postgrado en ESADE.

D. Paul Gomero Vaquero. Consejero.

El Sr. Gomero desde noviembre de 2022 desarrolla la gestión para clientes de alto patrimonio en Andbank España.

Inició su trayectoria profesional en la gestión de patrimonios de clientes privados en 1997 en M&G AVB en Madrid, pasando posteriormente por un par de entidades extranjeras (Salomon Smith Barney /Citigroup y Prudential Securities). En el año 2003 se une al proyecto de Banco Madrid, en el que sigue realizando actividades en el ámbito de banca privada hasta fichar por Inversis Banco en septiembre de 2008, donde permanece durante 5 años para en 2013 incorporarse a A&G Banca Privada como profesional y como uno de los principales socios de la entidad. Tras 10 años, se traslada a Andbank España para continuar con la misma labor.

También es consejero de varias SOCIMIs y miembro del órgano de administración de diversas sociedades del ámbito inmobiliario. Entre otras, es accionista y administrador único de Gescorp Global 2022, S.L., que a su vez es el administrador único (representado por el Sr. Gomero) de Really Big Properties, S.L. y Avenida 38, S.L. (sociedades que son accionistas de HQ AMÉRICA).

Es Licenciado en Administración y Dirección de Empresas por la Universidad San Pablo CEU de Madrid, con estudios de postgrado en ICADE y MEFF/BME.

Dña. Isabel García Díaz-Mauriño. Secretaria no consejera.

La Sra. García desde mayo de 2022 es Directora Legal de M&A en el Grupo Andbank. Adicionalmente, ocupa el cargo de Secretaria no consejera de Actyus Private Equity SGIIC, S.A.U., gestora de capital riesgo del Grupo Andbank.

Comenzó su carrera profesional en el área de Derecho Mercantil y M&A en Ramón y Cajal Abogados, participando en operaciones de adquisición, reorganizaciones societarias y asesoramiento a sociedades mercantiles y grupos empresariales. Posteriormente se incorporó a Pinsent Masons, como abogada senior.

Es Licenciada en Derecho y Administración y Dirección de Empresas por la Universidad Pontificia Comillas, Madrid (ICADE-E3), itinerario financiero.

Directivos.

D. Tomás Moreiro Moreiro. Director General.

El Sr. Moreiro desde febrero de 2026 es el Director General de HQ AMÉRICA.

Ha desarrollado la mayor parte de su carrera profesional en el ámbito de las finanzas y administración de empresas, principalmente entre 2023 y 2026 en Pib Group Iberia como Finance Operations Manager, de 1997 a 2022 en Wealthprivat Bank donde ocupó el cargo Director de Finanzas y Administración así como miembro del Management Committee y del Comité de Riesgos, y entre 1989 y 1996 en Lorente Estrategias de Venta, S.A. como Director de Finanzas y Administración.

Es Licenciado en Ciencias Empresariales por la Universitat de Barcelona y cuenta con un Master en Dirección Financiera por la EAE Business School.

Ninguno de los consejeros y el Director General de HQ AMÉRICA relacionados en este apartado (i) ha sido condenado en relación con delitos de fraude durante al menos los cinco años anteriores, (ii) ha tenido una incriminación pública oficial y/o sanciones por parte de las autoridades estatutarias o reguladoras (incluidos organismos profesionales), o (iii) ha sido inhabilitado alguna vez por un tribunal para actuar como miembro de los órganos de administración de un emisor o para gestionar los asuntos de algún emisor durante al menos los cinco años anteriores.

1.13.3. Asimismo, en su caso, detalle sobre la naturaleza de cualquier relación familiar entre cualquiera de los miembros del órgano de administración y cualquier alto directivo.

No existen relaciones de índole familiar entre cualquiera de los miembros del Consejo de Administración y el Director General de la Sociedad.

1.13.4. Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos (descripción general que incluirá información relativa a la existencia de posibles sistemas de retribución basados en la entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciados a la cotización de las acciones). Importe de la remuneración pagada. Existencia o no de cláusulas de garantía o "blindaje" de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control.

El artículo 17 de los estatutos sociales de la Sociedad establece que el cargo de consejero no es retribuido ni se percibirán dietas de asistencia a las reuniones del Consejo de Administración.

D. Juan Manuel Ortega Moreno suscribió el 2 de diciembre de 2025 con la Sociedad el correspondiente contrato como Consejero Delegado cuyas funciones se desempeñarán sin derecho a retribución alguna.

D. Tomás Moreiro Moreiro se incorporó como Director General de la Sociedad el 17 de febrero de 2026. La retribución del Director General es una suma bruta anual fija, y está registrada bajo el epígrafe "Gastos de personal" en la cuenta de resultados de la Sociedad del primer trimestre de 2026 (ver apartado 1.11 del presente DIAM).

La Sociedad no ha acordado para los consejeros y el Director General (i) sistemas de retribución

variables, (ii) sistemas de retribución basados en entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciados a la cotización de las acciones, ni (iii) cláusulas de garantía o “blindaje” para casos de extinción de sus contratos, despidos o cambio de control.

1.13.5. Con respecto a las personas que forman los órganos de administración, de gestión y alta dirección información de su participación accionarial y cualquier opción de compra de acciones con el emisor a la fecha del Documento.

Ningún consejero ni el Director General de HQ AMÉRICA ostenta una participación directa o indirecta en el capital social de la Sociedad ni opciones de compra de acciones de la Sociedad, salvo los que se indican a continuación a la fecha del presente Documento:

Consejero	Participación directa	Participación indirecta
D. Juan Manuel Ortega Moreno (Consejero Delegado)	-	0,003% ⁽¹⁾
Dña. María Carmen Gañet Cirera (Consejera)	-	0,014% ⁽²⁾
D. Paul Gomero Vaquero (Consejero)		0,072% ⁽³⁾

(1) A través de la participación que ostenta en el capital de Colonial, sociedad que posee un 24,00% del capital de HQ AMÉRICA.

(2) A través de la participación que ostenta en el capital de Colonial, sociedad que posee un 24,00% del capital de HQ AMÉRICA.

(3) A través de la participación que ostenta indirectamente, mediante diversas sociedades, en un 0,672% del capital de Avenida 38, S.L., sociedad que posee un 10,67% del capital de HQ AMÉRICA.

A su vez, la cónyuge de D. Paul Gomero Vaquero (Consejero) también cuenta con una participación indirecta de un 0,038% en el capital social de la Sociedad, derivada de su participación indirecta, a través de diversas sociedades, de un 0,358% en el capital de Avenida 38, S.L., sociedad titular del 10,67% del capital de HQ AMÉRICA.

1.13.6. Conflicto de intereses de los órganos de administración, de gestión y de la alta dirección

El Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital (la “**Ley de Sociedades de Capital**”) establece que los consejeros no podrán dedicarse, por cuenta propia o ajena, a actividades cuyo ejercicio suponga una competencia efectiva con la Sociedad, o que de otro modo los sitúe en un conflicto de intereses permanente con ella, salvo que no quepa esperar daño para la Sociedad o el que quepa esperar se vea compensado por los beneficios que prevén obtenerse de la dispensa, la cual será otorgada mediante autorización expresa mediante acuerdo de la Junta General de accionistas.

A su vez la Ley de Sociedades de Capital impone a los consejeros de la Sociedad el deber de comunicar al Consejo de Administración de la misma cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que tanto ellos como personas vinculadas a los mismos pudieran tener con el interés de la Sociedad. A la fecha del presente DIAM, ningún consejero de la Sociedad ha comunicado ninguna situación de conflicto.

No obstante, Dña. María Carmen Gañet Cirera (Consejera) y D. Juan Manuel Ortega Moreno (Consejero Delegado) son respectivamente Directora General Corporativa y Director de Inversiones de Colonial. Esta circunstancia a futuro podría provocar situaciones que den lugar a

potenciales conflictos de interés. Ante ello, la Ley de Sociedades de Capital establece que el consejero afectado se abstenga de participar en la deliberación y votación de los acuerdos o decisiones relativos a la operación que el conflicto se refiera.

1.14. Empleados. Número total; categorías y distribución geográfica.

Salvo el Director General indicado en el apartado 1.13.4 del presente Documento, la Sociedad no cuenta con empleados contratados.

Para el desarrollo de su objeto social y actividad, la gestión de HQ AMÉRICA es llevada a cabo por el Director General. Asimismo, la Sociedad nombró a un Consejo de Administración y un Consejero Delegado (D. Juan Manuel Ortega Moreno), de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 1.13.1. del presente Documento.

1.15. Número de accionistas y, en particular, detalle de los accionistas principales, entendiendo por tales aquellos que tengan una participación, directa o indirectamente, igual o superior al 10% del capital social, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre el capital.

A la fecha del presente Documento, la composición accionarial de HQ AMÉRICA es la siguiente:

Accionista directo	Nº acciones	Nominal €	% capital
Onchena, S.L.	2.744	2.744.000	27,44%
Colonial SFL, SOCIMI, S.A.	2.400	2.400.000	24,00%
Really Big Properties, S.L.	1.549	1.549.000	15,49%
Avenida 38, S.L.	1.067	1.067.000	10,67%
Resto (5 accionistas) ^(*)	2.240	2.240.000	22,40%
Total	10.000	10.000.000	100,00%

(*) 4 accionistas con una participación cada uno igual al 5,10% del capital social de HQ AMÉRICA y 1 accionista con una participación del 2,0%.

Los accionistas con una participación directa igual o superior al 10% del capital social de HQ AMÉRICA son:

- Onchena, S.L., sociedad de inversión participada en un 89,80% por Dña. Carmen Ybarra Careaga, que es titular del 27,44% de la Sociedad.
- Colonial, SOCIMI cotizada en el Mercado Continuo de BME Exchange, que ostenta el 24,00% de la Sociedad.
- Really Big Properties, S.L. y Avenida 38, S.L., sociedades de inversión participadas por diversos socios, que cuentan respectivamente con un 15,49% y un 10,67% de la Sociedad.

Ningún socio de Colonial, Really Big Properties, S.L. y Avenida 38, S.L. ostenta una participación

tal en dichas sociedades en virtud de la cual su participación indirecta en el capital social de HQ AMÉRICA es igual o superior al 10%. Por tanto, la única persona que alcanza ese umbral es Dña. Carmen Ybarra Careaga con una participación indirecta del 24,64% en HQ AMÉRICA:

Participación indirecta	% capital
Dña. Carmen Ybarra Careaga ^(*)	24,64%

^(*) Titular de un 89,80% del capital de Onchena, S.L.

D. Paul Gomero Vaquero (Consejero) tiene el control indirecto de un 26,16% de la Sociedad, habida cuenta que es la persona física representante del administrador único (Gescorp Global 2022, S.L.) de las sociedades Really Big Properties, S.L. y Avenida 38, S.L., que son titulares respectivamente de un 15,49% y un 10,67% del capital social de HQ AMÉRICA.

El capital restante de la Sociedad es propiedad de 5 accionistas, de los cuales 4 son sociedades que tienen cada una participación igual al 5,10% (cuya suma asciende a un total de 2.040 acciones) y 1 es una Sociedad de Inversión Libre (SIL), cuya Gestora es Andbank Wealth Management, SGIIC, S.A., que tiene una participación igual al 2,00% (200 acciones).

1.16. Declaración sobre el capital circulante.

El Consejo de Administración de la Sociedad en la reunión celebrada el 11 de junio de 2026 declaró que, tras realizar un análisis con la diligencia debida, la Sociedad dispone del capital circulante (*working capital*) suficiente para llevar a cabo su actividad durante los 12 meses siguientes a la fecha de incorporación a BME Scaleup.

1.17. Declaración sobre la estructura organizativa.

El Consejo de Administración de la Sociedad, en la reunión celebrada el 1 de junio de 2026, declaró que la Sociedad 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.

Se adjunta como Anexo V el “Informe sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno de la Sociedad” aprobado por el Consejo de Administración de HQ AMÉRICA el 1 de junio de 2026.

1.18. Factores de riesgo.

El negocio y las actividades de HQ AMÉRICA están condicionados tanto por factores intrínsecos, exclusivos de la misma, tal como se describe a lo largo de este Documento, como por determinados factores exógenos que son comunes a cualquier empresa de su sector. Es, por ello, que antes de adoptar cualquier decisión de inversión en acciones de la Sociedad, además de toda la información expuesta en el DIAM, deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos que se enumeran a continuación en este apartado 1.18 y la información pública de la Sociedad que esté disponible en cada momento. Si cualquiera de los riesgos descritos se materializase, el negocio, los resultados y la situación financiera y patrimonial de la Sociedad podrían verse afectados de

modo adverso y significativo. Asimismo, debe tenerse en cuenta que los mencionados riesgos podrían tener un efecto adverso en el precio de las acciones de HQ AMÉRICA, lo que podría conllevar una pérdida parcial o total de la inversión realizada.

Los riesgos detallados no son los únicos a los que la Sociedad podría tener que hacer frente. Podría darse el caso de que futuros riesgos, actualmente desconocidos o no considerados como relevantes por la Sociedad, pudieran tener un impacto sustancial en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad. Asimismo, debe tenerse en cuenta que los futuros riesgos, actualmente desconocidos o no considerados como relevantes por la Sociedad, podrían tener un efecto adverso en el precio de las acciones de la Sociedad, lo que podría conllevar una pérdida parcial o total de la inversión realizada.

Los inversores deben estudiar cuidadosamente si la inversión en acciones de la Sociedad es adecuada para ellos teniendo en cuenta sus circunstancias personales y la información contenida en el presente Documento. En consecuencia, los posibles inversores en acciones de la Sociedad deben leer cuidadosamente esta sección junto con el resto del DIAM. Igualmente se recomienda a los inversores potenciales que consulten con sus asesores financieros, legales y fiscales antes de llevar a cabo cualquier inversión.

En relación con el contenido de las secciones incluidas en este apartado 1.18, se ha considerado conveniente distinguir entre, los riesgos relacionados con la actividad de la Sociedad (punto 1.18.1), los riesgos vinculados a la gestión de la Sociedad (punto 1.18.2), los riesgos relativos a la financiación de la Sociedad (punto 1.18.3), los riesgos asociados al sector inmobiliario en el que opera la Sociedad (punto 1.18.4), los riesgos de carácter fiscal (punto 1.18.5) y los relativos a las acciones de la Sociedad (punto 1.18.6).

1.18.1. Riesgos relacionados con la actividad de la Sociedad.

Los ingresos por rentas de alquiler de la Sociedad provienen únicamente del Inmueble que está arrendado en su totalidad a Naturgy.

A la fecha del presente Documento, el único activo que tiene la Sociedad en propiedad es el Inmueble. Si, por cualquier razón, el Inmueble fuese destruido, inutilizado o dañado por cualquier causa y las cuantías máximas de las correspondientes pólizas de seguros contratadas por la Sociedad para estas circunstancias no fueran suficientes, o en el caso de que el activo no pudiese ser sustituido por otro inmueble que genere ingresos similares, la actividad de la Sociedad podría quedar afectada negativamente.

Por otro lado, actualmente, los ingresos por rentas de alquiler de la Sociedad proceden, de acuerdo con el Contrato de Arrendamiento en vigor, de un único inquilino, Naturgy. La pérdida de Naturgy como inquilino por la no renovación al vencimiento del Contrato de Arrendamiento o por la resolución anticipada del mismo por un incumplimiento de la Sociedad que no de derecho a percibir indemnización alguna de Naturgy (ver apartado 1.6.1.1 de este DIAM), sin que la Sociedad pudiese sustituirlo por otro inquilino en condiciones similares, podría afectar negativamente a la Sociedad. Asimismo, el negocio de alquiler de inmuebles depende de la solvencia y liquidez de sus clientes. Naturgy podría experimentar dificultades económicas o

declararse insolvente como consecuencia de diversos factores, lo que podría impedirle cumplir con sus obligaciones de pago a vencimiento. Si la tasa de morosidad en el pago del alquiler de Naturgy fuese significativa o si no fuera posible cobrar las deudas vencidas, los ingresos por rentas del alquiler de la Sociedad podrían verse reducidos sustancialmente.

Por tanto, la pérdida o daños en el Inmueble propiedad de la Sociedad así como la pérdida de Naturgy como inquilino o dificultades económicas de Naturgy podrían provocar un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera de la Sociedad.

Dado que el Inmueble propiedad de la Sociedad está en la ciudad de Madrid, cualquier coyuntura política o económica desfavorable en la ciudad de Madrid, su Comunidad Autónoma, España o en la Zona Euro podría afectar negativamente a la Sociedad.

Tal y como se detalla en el apartado 1.6.1.1 de este Documento, el Inmueble propiedad de la Sociedad está localizado en la ciudad de Madrid. Por tanto, la actividad de la Sociedad está expuesta a las condiciones económicas y políticas de España. En ese sentido, como la actividad inmobiliaria es de naturaleza cíclica y suele alinearse con la evolución de la economía en general, la Sociedad está expuesta a cualquier factor que afecte negativamente a la economía española y, en particular, a las condiciones económicas en Madrid.

Existe preocupación por un empeoramiento de la economía mundial, también en la economía de Europa y de España, como consecuencia, entre otros factores, de la tensa situación geopolítica, social y económica derivada, fundamentalmente, de la aparición del conflicto bélico en Irán y la prolongación del conflicto en Ucrania, que a su vez ha provocado una subida de los precios de los combustibles, de la energía y de la inflación en general, así como de los tipos de interés. Ante esta situación, la lucha de los principales bancos centrales contra la inflación podría provocar alzas de los tipos de interés con el consiguiente impacto negativo en las perspectivas económicas mundiales, de la Unión Europea y de España.

Cualquiera de las circunstancias anteriores podría tener un impacto negativo sobre, entre otras cuestiones, la confianza de los inversores, en el consumo, en los niveles de desempleo, en los ingresos por alquileres, en las tasas de ocupación, en el valor de los activos, en los costes de financiación o en la capacidad económica de los inquilinos.

Todo ello podría tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera de la Sociedad.

La concentración de la actividad de la Sociedad en el negocio del alquiler de oficinas podría afectar negativamente a la misma.

El único Inmueble de la Sociedad está destinado principalmente al negocio de alquiler de oficinas. En consecuencia, cambios en las tendencias de preferencias sobre la ubicación de las oficinas o sobre la tipología de oficinas podría tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera de la Sociedad.

En particular, la actividad de alquiler de oficinas podría verse afectada como consecuencia de,

entre otros factores, la desaceleración general de la economía, el empeoramiento de las condiciones de acceso a la financiación de los inquilinos, un cambio en los patrones de trabajo establecidos en los inquilinos, a través de una evolución sostenida hacia el “teletrabajo” y “trabajo/reunión a distancia” de forma prolongada o permanente, o el impacto que pudiera tener la implantación de la inteligencia artificial en la reducción de plantillas y su correlación en la ocupación de espacios. Todo ello podría implicar una reducción del tamaño de las oficinas actuales, lo que podría tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera de la Sociedad.

El negocio de la Sociedad requiere la realización de inversiones y tiene asociados gastos.

De acuerdo con lo previsto en el Contrato de Arrendamiento, en determinados casos, la Sociedad podría tener que acometer inversiones para llevar a cabo reparaciones del Inmueble, así como para la adecuación del mismo a la normativa legal. En este sentido, en la actualidad, la Sociedad está ejecutando en el Inmueble las obras que se describen en el apartado 1.6.1.1 del presente Documento. Un retraso en la realización de estas inversiones o un incremento en el coste de las mismas podría tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera de la Sociedad.

Además, existen gastos e impuestos asociados a la tenencia y gestión del Inmueble, que podrían verse incrementados. Aunque, una parte de estos gastos se repercuten al Arrendatario, de acuerdo con las condiciones del Contrato de Arrendamiento (ver apartado 1.6.1.1 del presente Documento), estos incrementos podrían provocar una pérdida de competitividad del Inmueble en el sector y podrían limitar las condiciones para la renovación del Arrendatario o la entrada de uno nuevo. En particular, este riesgo podría verse agravado en la medida en que tuviese lugar una reducción de los ingresos de las rentas mientras los gastos asociados a la tenencia del Inmueble se mantuviesen o incluso se incrementasen, lo que podría tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera de la Sociedad.

La valoración del Inmueble de la Sociedad podría no reflejar de forma precisa el valor del mismo en cada momento.

La valoración del Inmueble propiedad de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025 realizada por CBRE ascendió a un total de 88.200.000 euros. A pesar de que los expertos independientes valoran los activos aplicando criterios objetivos de mercado y de forma individualizada para cada activo, dadas las particularidades de cada uno de los elementos que lo componen, para realizar la valoración de los activos los expertos independientes asumen una serie de hipótesis y tienen en cuenta determinada información y estimaciones que, si fueran incorrectas, harían que las cifras de valoración pudieran ser erróneas, lo cual podría afectar negativamente a la Sociedad.

Además, el valor de mercado de los inmuebles de cualquier clase podría sufrir descensos por otros factores, como pueden ser incrementos en los tipos de interés, que podrían provocar rendimientos más bajos de lo esperado, imposibilidad de obtener o mantener licencias necesarias, disminución de la demanda, cambios regulatorios y otros factores, algunos de los cuales están fuera del control de la Sociedad. En cualquier caso, la valoración del Inmueble de la Sociedad no puede interpretarse como estimación o indicación del precio que podría obtenerse

en caso de que la Sociedad vendiese el Inmueble en el mercado.

Cualquier revisión a la baja de la valoración del Inmueble propiedad de la Sociedad, como consecuencia de los factores indicados podría provocar un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera de la Sociedad.

La contratación con proveedores y la subcontratación de servicios podría generar responsabilidades para la Sociedad.

Los contratistas o subcontratistas con los que la Sociedad contrata, son generalmente empresas de reconocido prestigio y presentan condiciones competitivas en la realización de sus trabajos. Con carácter general, desempeñan sus trabajos diligentemente y a su debido tiempo. No obstante, y sin perjuicio de que la Sociedad supervisa sus actividades, éstos podrían no cumplir con sus compromisos, retrasarse en las entregas o atravesar dificultades financieras que no les permitiesen ejecutar en plazo lo convenido, pudiendo dar lugar a que la Sociedad tuviera que destinar recursos adicionales para cumplir con sus compromisos, incurrir en pérdidas o pagar las sanciones pertinentes.

Adicionalmente, de conformidad con la normativa laboral y de seguridad social, determinados supuestos de incumplimiento por parte del correspondiente contratista podrían conllevar la asunción de responsabilidad por parte de la Sociedad por dicho incumplimiento, sin perjuicio del derecho de repetición que la Sociedad tendría, en su caso, contra el correspondiente contratista.

Todo ello podría tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y la situación financiera de la Sociedad.

Las pólizas de seguro que la Sociedad tiene contratadas podrían no ser suficientes para cubrir toda la cuantía de los daños en el Inmueble y de la responsabilidad de la Sociedad.

La Sociedad cuenta con pólizas de seguro que ofrecen, entre otros, cobertura al Inmueble y de la responsabilidad de la Sociedad (Responsabilidad civil), que a juicio de la Sociedad están en línea con las prácticas habituales de mercado (ver apartados 1.6.1.1).

Sin perjuicio de lo anterior, en caso de producirse daños (propios o de terceros) no asegurados o de cuantía superior a la de las coberturas contratadas, la Sociedad experimentaría una pérdida en relación con la inversión realizada en el Inmueble, así como una pérdida de los ingresos previstos procedentes del mismo. La Sociedad podría ser responsable de los costes de reparación asociados a daños causados por riesgos no cubiertos o por deudas y obligaciones financieras relacionadas con su Inmueble.

En el supuesto de que las pólizas de seguro contratadas por la Sociedad no fuesen suficientes para cubrir la responsabilidad de la Sociedad, no se renovasen en condiciones comerciales aceptables (por ej. un incremento en su coste) o la entidad aseguradora eventualmente denegase la cobertura ante cualquier reclamación, podría producirse un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera de la Sociedad.

La Sociedad está expuesta a reclamaciones judiciales y extrajudiciales que podrían afectarle negativamente.

La Sociedad podría verse afectada por reclamaciones judiciales o extrajudiciales, incluyendo los posibles defectos del Inmueble que se deriven de actuaciones u omisiones de terceros contratados por la Sociedad. El resultado de estas reclamaciones podría, eventualmente, producir un daño económico a la Sociedad, así como un daño reputacional. No obstante, la Sociedad podría, en algunos casos, conservar una acción de repetición contra estos terceros. A la fecha del presente Documento, la Sociedad no se halla incurso en ninguna reclamación judicial, procedimiento gubernamental, legal o de arbitraje que pudiera tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y la situación financiera de la Sociedad.

La Sociedad dispone de seguros que cubren costes legales o daños potenciales contra la misma ante determinados supuestos de daños relacionados con su Inmueble. No obstante, estos seguros podrían no cubrir eventuales daños o no ser suficientes para cubrir los costes o no renovarse en condiciones comerciales aceptables y las entidades aseguradoras podrían, eventualmente, denegar la cobertura ante cualquier reclamación futura (véase el factor de riesgo “Las pólizas de seguro que la Sociedad tiene contratadas podrían no ser suficientes para cubrir toda la cuantía de los daños en el Inmueble o de la responsabilidad de la Sociedad”).

Estas reclamaciones o cualesquiera otras relacionadas con las actividades de la Sociedad podrían tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y la situación financiera de la Sociedad.

1.18.2. Riesgos vinculados a la gestión de la Sociedad.**Los accionistas principales tienen una influencia significativa en la Sociedad y sus intereses pueden diferir del resto de accionistas.**

Tal como se detalla en el apartado 1.15 del presente Documento, la Sociedad tiene como accionistas principales a Onchena, S.L., Colonial SFL, SOCIMI, S.A., Really Big Properties, S.L. y Avenida 38, S.L., que son titulares directos respectivamente de un 27,44%, 24,00%, 15,49% y 10,67% del capital social de HQ AMÉRICA, es decir, un 77,60% del total.

Los intereses de los accionistas principales de la Sociedad pueden ser distintos del resto de accionistas, que mantendrán una participación minoritaria y por lo tanto no podrán influir significativamente en la adopción de acuerdos por la Junta General de Accionistas, así como en el nombramiento de los miembros del Consejo de Administración.

El Contrato de Asesoramiento y el Préstamo Subordinado tienen el carácter de operaciones con partes vinculadas, lo cual podría generar conflictos de interés.

Colonial es Asesor y accionista de la Sociedad. A su vez, D. Juan Manuel Ortega Moreno y Dña. María Carmen Gañet Cirera, respectivamente Consejero Delegado y Consejera de la Sociedad, son directivos del Colonial.

Por tanto, el Contrato de Asesoramiento y el Préstamo Subordinado tienen la calificación de operaciones vinculadas, lo cual podría originar conflictos de intereses de la Sociedad con el Asesor.

Aunque la Ley de Sociedades de Capital establecen mecanismos destinados a intentar evitar posibles situaciones de conflicto de interés, tal y como se describe en el apartado 1.13.6 del presente Documento, dichos mecanismos podrían no ser suficientes para evitarlos.

Los conflictos de interés que la Sociedad no fuese capaz de resolver podrían tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y la situación financiera de la Sociedad.

La resolución del Contrato de Asesoramiento podría conllevar costes significativos para la Sociedad.

El Contrato de Asesoramiento tiene una vigencia inicial hasta el 31 de diciembre de 2035 o la fecha en que tenga lugar la Transmisión del Inmueble, sin perjuicio de sus posibles prórrogas. No obstante, el Contrato de Asesoramiento prevé una serie de circunstancias en las que el Asesor podrá instar su resolución anticipada de acuerdo con lo descrito en el apartado 1.6.1.3 de este Documento.

1.18.3. Riesgos relativos a la financiación de la Sociedad.

La Sociedad está sujeta a los riesgos asociados a la deuda financiera.

A 31 de diciembre de 2025, el principal del Préstamo Hipotecario con Andbank y del Préstamo Subordinado con Colonial (cuyas características se detallan en el apartado 1.9.1 de este Documento) ascendía respectivamente a 34.550.000 euros y 5.000.000 euros, es decir, un total de 39.550.000 euros, y representa un 44,84% sobre la valoración del Inmueble de la Sociedad de 88.200.000 euros a 31 de diciembre de 2025 según el informe de valoración emitido por CBRE.

Por lo tanto, la Sociedad está sujeta a riesgos normalmente asociados a la deuda financiera, incluyendo el riesgo de que los flujos de efectivo de sus operaciones sean insuficientes para cumplir con sus obligaciones derivadas del servicio de la deuda. Si la Sociedad no tuviera suficientes recursos para satisfacer el servicio de la deuda, cumplir otras obligaciones y cubrir otras necesidades de liquidez, podría quedar obligada a llevar a cabo acciones tales como reducir o retrasar los pagos a sus acreedores, vender el Inmueble, reestructurar o refinanciar, total o parcialmente, la deuda existente, o buscar recursos adicionales. Estas medidas podrían conllevar un coste elevado, no tener éxito, y no permitir a la Sociedad satisfacer el servicio de la deuda programado, y Andbank podría eventualmente ejecutar las garantías previstas en el Préstamo Hipotecario (relacionadas en el apartado 1.9.1 de este Documento), pudiendo generar pérdidas a la Sociedad si la ejecución de las garantías se realiza a un precio inferior al de mercado. Además, la Sociedad no puede asegurar que ninguna de estas medidas, incluyendo la obtención de dispensas por parte de los acreedores, pudiese llegar a efectuarse y, en dicho caso, en condiciones razonables.

Asimismo, el Préstamo Hipotecario y el Préstamo Subordinado están sujetos a cláusulas de

vencimiento anticipado, que se activaran en el supuesto de que ocurran determinados hechos o circunstancias (descritas las principales en el apartado 1.9.1 de este Documento), que podrían dar lugar a la amortización anticipada de la financiación

Todo ello podría tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera de la Sociedad.

Las fluctuaciones de los tipos de interés podrían afectar negativamente a los resultados de la Sociedad.

El 100% del principal del Préstamo Hipotecario de la Sociedad que asciende a 34.550.000 euros está vinculado a un tipo de interés variable, en concreto referenciado al Euribor anual. La Sociedad no dispone actualmente de coberturas para variaciones de los tipos de interés.

En ese sentido un incremento en los tipos de interés de mercado implicará que el tipo de interés calculado para el Préstamo Hipotecario sea más elevado, provocando en la Sociedad un aumento de los gastos financieros.

Todo ello podría producir un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera de la Sociedad.

1.18.4. Riesgos asociados al sector inmobiliario en el que opera la Sociedad.

Las inversiones inmobiliarias son relativamente ilíquidas, lo que podría impedir realizar desinversiones en el momento oportuno.

Los activos inmobiliarios pueden ser ilíquidos por distintas razones, incluyendo, entre otras, por fluctuaciones en la demanda de inmuebles, por la falta de adecuación de los inmuebles a las necesidades específicas de los adquirentes, por el nivel de inversión que requiere su adquisición, por el número limitado de operadores que pueden valorar el arrendamiento de estos activos dado su volumen, etc.. Este riesgo es particularmente relevante en situaciones de mercado adversas, en las que la inversión tiende a retraerse. A este respecto, cabe también destacar que la Sociedad, de acuerdo con lo previsto en el Contrato de Arrendamiento, no puede transmitir el Inmueble, por ningún título, ya sea directa o indirectamente, a competidores del Arrendatario o de entidades de su grupo, o a personas físicas y/o jurídicas no idóneas.

Por tanto, la Sociedad podría tener dificultades para realizar rápidamente el valor efectivo de su Inmueble y verse obligada a reducir su precio de realización o a mantenerlo durante más tiempo del inicialmente previsto. A su vez, la iliquidez del Inmueble podría limitar la capacidad de adaptación de la Sociedad a posibles cambios coyunturales.

Todo ello podría provocar un impacto sustancial adverso las actividades, los resultados y/o la situación financiera de la Sociedad.

La Sociedad opera en un sector altamente competitivo.

La Sociedad opera en un sector competitivo en el que operan otras compañías especializadas, españolas y extranjeras, que movilizan importantes recursos humanos, materiales, técnicos y financieros. La experiencia y el conocimiento local del mercado inmobiliario es un factor de éxito para el desarrollo de esta actividad. Es posible que los competidores de la Sociedad pudieran disponer de mayores recursos humanos, materiales, técnicos y financieros, o más experiencia o mejor conocimiento del mercado, pudiendo ofrecer mejores condiciones que la Sociedad.

La elevada competencia en el sector inmobiliario podría dar lugar en el futuro a un exceso de oferta de activos y/o a una disminución de los precios.

Todo ello podría provocar un impacto sustancial adverso las actividades, los resultados y/o la situación financiera de la Sociedad.

El sector inmobiliario es de naturaleza cíclica.

La Sociedad se encuentra expuesta a la evolución del mercado inmobiliario. En este sentido, los mercados inmobiliarios son de naturaleza cíclica y por lo general siguen, con un cierto desfase, a la evolución de la economía. Por tanto, el carácter cíclico del sector puede provocar fluctuaciones en la demanda de las propiedades en alquiler.

A la fecha del presente Documento el Inmueble propiedad de la Sociedad se encuentra arrendado en su totalidad a Naturgy. No obstante, si la Sociedad, ante una caída de la demanda y un exceso de oferta de propiedades en alquiler, no pudiera retener a su inquilino al vencimiento del Contrato de Arrendamiento o conseguir nuevos que los sustituyan, el Inmueble podría quedar desocupado, lo que disminuiría los ingresos y podría afectar negativamente a la Sociedad. A su vez, la renovación del Contrato de Arrendamiento de la Sociedad o la suscripción de otros nuevos podría realizarse en condiciones menos favorables a las actualmente existentes debido, fundamentalmente, a las condiciones del mercado existentes en el momento de su renovación o suscripción o la capacidad de negociación y la situación financiera del inquilino de la Sociedad.

Por todo ello, no hay garantía de que la Sociedad pueda en el futuro mantener el ratio de ocupación ni el nivel de renta de su Inmueble, lo cual podría tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera de la Sociedad.

La aparición de pasivos, vicios o defectos que no hubieran sido revelados durante el proceso de due diligence previo a la adquisición del Inmueble podría afectar negativamente a la Sociedad.

Aunque, antes de adquirir el Inmueble, la Sociedad ha llevado a cabo un estudio de mercado y un proceso de revisión (due diligence review) sobre la situación técnica y legal del mismo, no se puede asegurar que una vez adquirido el Inmueble no pudieran aparecer factores significativos desconocidos en el momento de la adquisición, tales como limitaciones impuestas por la ley o de tipo medioambiental, ciertos daños o defectos de calidad, o que se cumplan las estimaciones con las que se haya efectuado la valoración.

Por tanto, la adquisición del Inmueble implica una serie de riesgos. Así, por ejemplo, la Sociedad podría encontrarse ante hechos imprevistos, pasivos, vicios o defectos de carácter material relacionados con el Inmueble adquirido y que no hubieran sido revelados durante el proceso de due diligence o hayan surgido con posterioridad a la compraventa. La materialización de cualquiera de estos riesgos podría, entre otras cuestiones, requerir un nivel de dedicación y atención por parte de la Sociedad que merme sus recursos, y determinar la necesidad de incurrir en costes no previstos por una de las pólizas de seguros contratadas por la Sociedad (ver apartado 1.6.1.1 del presente Documento).

Todo ello podría provocar un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera de la Sociedad.

Del marco normativo propio de la actividad inmobiliaria pueden derivarse costes y responsabilidades no previstos para la Sociedad.

La actividad inmobiliaria en España se encuentra sometida a numerosa legislación de competencia estatal, autonómica y local. Dada la configuración y especiales características del sector, dicho marco normativo incorpora distintos mecanismos de control para la tenencia y explotación de bienes inmuebles, que la Sociedad debe cumplir.

Este marco normativo está sujeto a cambios interpretativos por las autoridades administrativas competentes. Además, esta normativa es susceptible de modificaciones y cambios que podrían afectar negativamente a licencias y autorizaciones ya concedidas, a los instrumentos de planeamiento y ejecución existentes, a los costes derivados de la adquisición de bienes inmuebles, y al valor de los activos y/o de las rentas por alquileres. Asimismo, dichas modificaciones normativas también pueden repercutir desfavorablemente en la capacidad de la Sociedad para usar el Inmueble en la forma inicialmente prevista o para reformar o rehabilitar el mismo, además de poder provocar que se incurran en mayores costes de funcionamiento para asegurar el cumplimiento de nuevas normas aplicables sin poder repercutírselos al Arrendatario.

Asimismo, el marco normativo aplicable al Inmueble y a la actividad que en él se desarrolla y, en particular, la normativa aplicable en materia de urbanismo, seguridad, salubridad, medioambiente, así como las modificaciones que la misma pueda sufrir en el tiempo, puede imponer a la Sociedad obligaciones y responsabilidades asociadas a la inversión en el Inmueble, incluyendo obligaciones y responsabilidades contraídas o surgidas con anterioridad a la adquisición del Inmueble. Dichas obligaciones y responsabilidades pueden dar lugar a costes significativos de investigación, retirada o reparación, independientemente de si la Sociedad fue o no la causante original del correspondiente riesgo o daño. Este tipo de obligaciones y responsabilidades podrían influir desfavorablemente en la capacidad de la Sociedad para arrendar o vender el Inmueble de su propiedad.

En este sentido, por ejemplo, en la actualidad, la Sociedad tiene previsto en el Inmueble las obras que se describen en el apartado 1.6.1.1 del presente Documento.

Por tanto, un cambio sustancial en la normativa aplicable, en su interpretación o aplicación por los correspondientes organismos, o por parte de los tribunales de justicia podría hacer que la Sociedad tuviera que modificar sus planes de desarrollo e incurrir en costes adicionales, lo que podría tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.

1.18.5. Riesgos de carácter fiscal.

La pérdida de la condición de SOCIMI por parte de la Sociedad podría afectarle negativamente.

La Junta General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas de la Sociedad adoptó el 28 de abril de 2026 el acuerdo de optar por acogerse al régimen fiscal especial de las SOCIMIs establecido en la Ley de SOCIMIs, por lo que su negocio, resultados, perspectivas o situación financiera, económica o patrimonial estarán sujetos a las obligaciones impuestas y a los beneficios definidos en cada momento en la normativa aplicable a las SOCIMIs.

La Sociedad, en aplicación del régimen especial de las SOCIMIs, está sujeta con carácter general, en atención a la normativa vigente, a un tipo impositivo del 0% en el Impuesto sobre Sociedades, siempre que se cumplan determinados requisitos de tributación en sede de los accionistas.

La aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMIs está condicionada al cumplimiento por parte de la Sociedad de una serie de requisitos en el plazo de 2 años desde la fecha del referido acuerdo, es decir, no más tarde del 28 de abril de 2028 (inclusive). Entre otros requisitos a cumplir están la admisión o incorporación a negociación de las acciones de la Sociedad en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación, la necesidad de invertir en activos afectos al cumplimiento de su objeto social principal, la recepción de ingresos de determinadas fuentes y la distribución obligatoria de determinados beneficios. De dichos requisitos, a la fecha del presente Documento, la Sociedad no cumple con la admisión o incorporación a negociación de sus acciones en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación.

En caso de que la Sociedad no cumpliera con los requisitos exigidos por la Ley de SOCIMIs en el plazo de 2 años legalmente establecido, es decir, no más tarde del 28 de abril de 2028 (inclusive): (i) pasaría a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del periodo impositivo en el que se produjese el incumplimiento; y (ii) quedaría obligada a ingresar, en su caso, la diferencia entre la cuota que por el Impuesto sobre Sociedades resultase de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en periodos impositivos anteriores al incumplimiento, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resultasen procedentes.

Además, el cese de la aplicación de este régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMIs se produciría si con posterioridad al término de ese plazo de 2 años (es decir, a partir del 29 de abril de 2028, inclusive) se produjese alguna de las siguientes circunstancias:

- La exclusión de las acciones de la Sociedad de la negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación.
- El incumplimiento sustancial de las obligaciones de información a las que se refiere el

artículo 11 de la Ley de SOCIMIs, excepto que en la memoria de las cuentas anuales del ejercicio inmediato siguiente se subsane ese incumplimiento.

- La falta de acuerdo de distribución o pago, total o parcial, de los dividendos en los términos y plazos a los que se refiere el artículo 6 de la Ley de SOCIMIs. En este caso, la tributación por el régimen general tendrá lugar en el período impositivo correspondiente al ejercicio de cuyos beneficios hubiesen procedido tales dividendos.
- La renuncia a la aplicación del régimen fiscal especial previsto en la Ley de SOCIMIs.
- El incumplimiento de cualquier otro de los requisitos exigidos en la Ley de SOCIMIs para que la Sociedad pueda aplicar el régimen fiscal especial de las SOCIMIs, excepto que se reponga la causa del incumplimiento dentro del ejercicio inmediato siguiente. No obstante, el incumplimiento del plazo de mantenimiento de las inversiones en los activos aptos (bienes inmuebles o acciones o participaciones en determinadas entidades) a que se refiere el artículo 3.3 de la Ley de SOCIMIs no supondrá la pérdida del régimen fiscal especial.

Una eventual pérdida del régimen fiscal establecido en la Ley de SOCIMIs implicaría que la Sociedad: (i) tuviera que tributar, por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades en el propio período impositivo en el que se manifieste alguna de las circunstancias expuestas; (ii) tuviera que regularizar la tributación de las rentas obtenidas de los inmuebles en los que no se haya cumplido el periodo de mantenimiento de 3 años; y (iii) que no pudiera optar de nuevo por su aplicación durante al menos 3 años desde la conclusión del último período impositivo en que fue de aplicación dicho régimen, lo que podría producir un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera de la Sociedad.

Cualquier cambio en la legislación fiscal (incluyendo cambios en el régimen fiscal de SOCIMIs) podrían afectar de manera negativa a la Sociedad.

Los requisitos para el mantenimiento del estatus de las SOCIMIs son complejos y el actual régimen fiscal de SOCIMIs es relativamente escueto, de forma que su aplicación a la casuística comercial que presentan las SOCIMIs ha requerido de mucha interpretación por parte de la administración tributaria, a través de consultas vinculantes escritas.

En este sentido, cualquier cambio, incluidos cambios de interpretación por parte de la Agencia Tributaria o de los tribunales, en la Ley de SOCIMIs o en relación con la legislación fiscal en general en España, incluyendo, entre otros: (i) el establecimiento de nuevos impuestos; (ii) el incremento de los tipos impositivos vigentes en España; o (iii) la introducción de nuevos requisitos exigibles en el futuro para la aplicación del régimen de SOCIMIs podrían afectar negativamente a la Sociedad.

La transmisión de activos afectos al cumplimiento del objeto social de las SOCIMIs antes de que transcurra el periodo mínimo de tres años podría suponer una cuota adicional en el Impuesto sobre Sociedades.

La transmisión de activos inmobiliarios afectos al cumplimiento del objeto social principal antes de cumplir el plazo de mantenimiento de 3 años supondría que: (i) los beneficios obtenidos en dicha transmisión tendrían la consideración de rentas no cualificadas y computarían dentro del umbral del 20% que no puede ser excedido a efectos del mantenimiento del régimen de las

SOCIMIs (aunque si se excediese dicho umbral no se perdería el régimen de las SOCIMIs en la medida en que se volviese a cumplir el requisito de composición de las rentas el ejercicio siguiente) y dicha ganancia sería gravada de acuerdo con el régimen general del Impuesto sobre Sociedades y al tipo impositivo general (actualmente el 25%); y (ii) en relación con los activos afectos al cumplimiento de su objeto social principal que sean activos inmobiliarios, todos los ingresos, incluidos los ingresos de alquiler derivados de dichos activos en todos los periodos impositivos en los que el régimen fiscal especial de las SOCIMIs hubiera sido aplicable, se gravarían de acuerdo con el régimen general del Impuesto sobre Sociedades y al tipo impositivo general. Adicionalmente, cabe señalar que la transmisión de activos inmobiliarios adquiridos con anterioridad a la aplicación del régimen de las SOCIMIs estaría parcialmente sujeta a tributación bajo el régimen general del Impuesto sobre Sociedades, por el importe correspondiente a la ganancia que hubiese sido generada en ejercicios previos a la aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMIs, incluso si se mantienen durante el periodo mínimo de 3 años. Sin embargo, en todos los casos el uso de créditos o activos fiscales preexistentes de la Sociedad sería posible, sujeto a las limitaciones aplicables.

Dado el Inmueble afecto al cumplimiento del objeto social principal de la SOCIMI actualmente titularidad de la Sociedad, lo referido anteriormente podría tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera de la Sociedad.

La Sociedad puede quedar sujeta a un gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sean objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión previsto para el 50% de los beneficios procedentes de activos aptos para la aplicación del régimen.

De conformidad con la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, que modificó la Ley de SOCIMIs, la Sociedad puede quedar sujeta a un gravamen especial del 15% en el Impuesto sobre Sociedades por la parte de los beneficios no distribuidos una vez cumplidos los requisitos legales que no hayan tributado al tipo general del Impuesto sobre Sociedades y que no estén sujetos al plazo de reinversión previsto para los beneficios procedentes de la transmisión de activos aptos para la aplicación del régimen de SOCIMI (3 años).

Este gravamen especial se devengará el día del acuerdo de la Junta General de Accionistas de la aplicación de los resultados del ejercicio correspondiente, y deberá ser declarado e ingresado en los dos meses siguientes a dicha fecha.

En caso de que dicho impuesto sea aplicable a la Sociedad, puede generar un gasto para la misma y, por tanto, puede suponer una pérdida significativa de beneficios para la Sociedad.

La Sociedad podría verse obligada a tributar a un tipo de gravamen del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos distribuidos a accionistas significativos que no cumplan con el requisito de tributación mínima.

La Sociedad podría llegar a estar sujeta a un gravamen especial del 19% en el Impuesto sobre Sociedades por el importe íntegro de los dividendos distribuidos a cualquier accionista titular de una participación igual o superior al 5% del capital social de HQ AMÉRICA (individualmente, un

“**Accionista Significativo**”) cuando: (i) dichos dividendos, en sede de sus accionistas, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen efectivo inferior al 10%, tal y como prevé el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs y de acuerdo con el criterio de la Dirección General de Tributos; o (ii) los accionistas no proporcionen debidamente a la Sociedad la información acreditando que el tipo de gravamen efectivo al que está sujeto para el accionista el dividendo distribuido por la Sociedad es igual o superior al 10%, en los términos establecidos en los estatutos sociales.

Sin perjuicio de lo anterior, los estatutos sociales (artículo 19) prevén una indemnización a la Sociedad por parte de cualquier Accionista Significativo en aquellos supuestos en los que la distribución del dividendo obligue a la Sociedad a satisfacer el gravamen especial indicado en el párrafo anterior. En particular, los estatutos sociales exigen que en el caso de que se haga un pago de dividendos a un Accionista Significativo, la Sociedad tendrá derecho a una indemnización que será equivalente al gasto por Impuesto sobre Sociedades que se derive para la Sociedad del pago del dividendo a dicho Accionista Significativo. En el supuesto de que el ingreso percibido por la Sociedad como consecuencia de la indemnización tribute en el Impuesto sobre Sociedades al tipo de gravamen general, el importe de la indemnización se incrementará en la medida necesaria para absorber dicho coste impositivo. El importe de la indemnización a satisfacer al Accionista Significativo se compensará contra el dividendo a pagar al mismo. En aquellos casos en los que el importe de la indemnización pudiera causar un perjuicio a la Sociedad, el Consejo de Administración podrá exigir una indemnización de un importe inferior, o alternatively, retrasar la exigibilidad de dicha indemnización a un momento posterior. En dichos casos, los dividendos distribuidos a un Accionista Significativo podrían generar un gasto para la Sociedad (ya que puede tener que pagar un gravamen del 19% en el Impuesto sobre Sociedades sobre el importe íntegro de los dividendos distribuidos) y, por lo tanto, podría resultar en una disminución significativa de beneficios para la Sociedad.

La Sociedad podría no contar con suficiente caja para cumplir dinerariamente con las obligaciones de distribución de dividendos previstas en la Ley de SOCIMIs.

Adicionalmente, en caso de que la Sociedad generase beneficios, pero no tenga suficiente caja para cumplir dinerariamente con las obligaciones de distribución de dividendos previstas en el régimen fiscal especial de las SOCIMIs, la Sociedad podría verse obligada a satisfacer dividendos en especie o a implementar algún sistema de reinversión de los dividendos en nuevas acciones. No obstante, dicha distribución podría no ser aprobada por sus accionistas o podría no ser considerada como ingreso a efectos fiscales para todos sus accionistas. Como alternativa, la Sociedad podría solicitar financiación adicional, lo que incrementaría sus costes financieros, empeoraría su liquidez y su fondo de maniobra, así como reduciría su capacidad para pedir financiación adicional para el acometimiento de inversiones, todo lo cual podría tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera de la Sociedad.

1.18.6. Riesgo sobre las acciones de la Sociedad.

La falta de liquidez de las acciones de la Sociedad podría dificultar su venta.

Dado que la difusión accionarial de la Sociedad es muy reducida, puesto que, tal como se señala

en el apartado 1.15 de este Documento, el 77,6% del capital social de la Sociedad está concentrado en 4 accionistas y el 22,4% restante se distribuye entre 5 accionistas, se espera que no exista liquidez en el Mercado y se trate de un valor ilíquido. Por tanto, tras su incorporación al Mercado, existe incertidumbre sobre el desarrollo y mantenimiento de un mercado de negociación activo y líquido de las acciones, lo que puede dar lugar a que sea difícil encontrar contrapartida si se decide vender las acciones de la Sociedad, y a grandes fluctuaciones del precio en volúmenes bajos.

Por otra parte, tal como se indica en el apartado 2.7 del presente Documento, HQ AMÉRICA no tiene suscrito ningún contrato de liquidez para sus acciones.

Por tanto, la inversión en las acciones de la Sociedad es considerada como una inversión que conlleva mayores riesgos que la inversión en otras compañías más líquidas cotizadas en mercados regulados.

En este sentido, los inversores deben ser conscientes de que el precio de las acciones en el Mercado puede no reflejar el valor subyacente de la Sociedad, y que existe el riesgo de que el precio disminuya o se pierda la inversión realizada.

No puede garantizarse que la valoración utilizada para determinar el precio de referencia se corresponda con el precio de cotización de las acciones tras la incorporación de las mismas a BME Scaleup.

CBRE ha elaborado un informe de valoración de HQ AMÉRICA a 31 de diciembre de 2025 con fecha 24 de abril de 2026, que ha sido tomado como base por el Consejo de Administración de la Sociedad para fijar el precio de referencia de las acciones, junto con el precio de suscripción por acción en la fecha de constitución de la Sociedad el 2 de diciembre de 2025.

Las hipótesis utilizadas en la valoración realizada por CBRE que se detallan en el Anexo IV del presente Documento, podrían no evolucionar conforme a lo previsto y esto podría llegar a impactar en el valor de la Sociedad. Por tanto, no puede garantizarse que las acciones de la Sociedad vayan a cotizar a un precio igual o superior al precio de referencia, por lo que el inversor podría perder todo o parte de su inversión.

El precio de negociación en el Mercado de las acciones de la Sociedad puede fluctuar ampliamente por diversos factores.

El precio de negociación en el Mercado de las acciones de la Sociedad puede no reflejar el valor del Inmueble propiedad de la Sociedad y puede fluctuar considerablemente por diversos factores, incluyendo, entre otros, variaciones en los resultados de la Sociedad, la emisión o venta futura de acciones o valores convertibles en acciones de la Sociedad, la iliquidez de las acciones en el Mercado, la incorporación o salida de miembros del Consejo de Administración o del Asesor, la divergencia entre los resultados de la Sociedad respecto a las expectativas de los inversores, los cambios en las recomendaciones de los analistas bursátiles respecto al sector inmobiliario, la Sociedad o de su Inmueble, la percepción de que otros sectores pueden tener mejores perspectivas, las condiciones económicas generales, los cambios legislativos en el sector

inmobiliario, así como otros acontecimientos y factores que están o no bajo el control de la Sociedad.

Los mercados bursátiles experimentan ocasionalmente una extrema volatilidad de precios y volúmenes, especialmente en los últimos años, lo que, sumado a las condiciones económicas, políticas y de otra índole, podría afectar negativamente al precio de negociación de las acciones de la Sociedad.

Las ventas de acciones en el Mercado o futuras ampliaciones de capital, o la percepción de que éstas puedan realizarse, podría afectar negativamente al precio de la acción de la Sociedad.

Tal y como se indica en el apartado 1.5 del presente Documento, en el caso de que, en el futuro, los accionistas consideraran adecuado aumentar la cartera de activos de la Sociedad, porque surgiera alguna oportunidad puntual que fuera de su interés, las adquisiciones previsiblemente se podrían financiar mediante aumentos de capital. Por otra parte, también podrían producirse transmisiones de acciones de la Sociedad.

La venta de un número sustancial de acciones de la Sociedad en el Mercado o una ampliación de capital, o la percepción de que tales operaciones podrían ocurrir, podría afectar negativamente al precio de negociación de las acciones de la Sociedad.

Los accionistas que no ejerciten sus derechos de suscripción preferente en futuros aumentos de capital verán diluida su participación en el capital de la Sociedad.

La Sociedad podría llevar a cabo en un futuro aumentos de capital, en cuyo caso los accionistas de HQ AMÉRICA podrían ver diluida su participación en el capital de la Sociedad en aquellos casos en los que no ejerciten el derecho de suscripción preferente o éste se excluya, total o parcialmente, de conformidad con lo previsto en el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

2. INFORMACION RELATIVA A LAS ACCIONES

2.1. Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido valores que den derecho a suscribir o adquirir acciones. Acuerdos sociales adoptados para la incorporación.

A la fecha del presente Documento, el capital social de HQ AMÉRICA es de 10.000.000 euros y está representado por 10.000 acciones nominativas de 1.000 euros de valor nominal cada una de ellas, pertenecientes a una única clase y serie y con iguales derechos políticos y económicos. El capital social de la Sociedad está totalmente suscrito y desembolsado.

La Junta General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas de la Sociedad celebrada el día 28 de abril de 2026 acordó (i) solicitar la incorporación a negociación en BME Scaleup de la totalidad de las acciones representativas del capital social de la Sociedad en circulación, y (ii) facultar expresamente a cada uno de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, así como a la Secretaria no Consejera de dicho órgano, para que cualquiera de ellos, solidaria e indistintamente, pueda solicitar en nombre y representación de la Sociedad, la incorporación de la totalidad de las acciones representativas del capital social de la Sociedad en BME Scaleup.

Está previsto que la totalidad de las acciones de HQ AMÉRICA sean incorporadas en BME Scaleup.

Se hace constar expresamente que no se han emitido valores distintos de las propias acciones de la Sociedad que den derecho a suscribir o adquirir acciones de la misma.

La Sociedad conoce y acepta someterse a las normas que existan o puedan dictarse en materia de BME Scaleup y, especialmente, sobre la incorporación, permanencia y exclusión de dicho mercado.

2.2. Grado de difusión de los valores negociables. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación que se haya realizado y de su resultado.

A la fecha del presente Documento, tal como se ha señalado en el apartado 1.15 anterior, sólo 5 accionistas ostentan una participación inferior al 10% del capital. En concreto dichos accionistas suman un total de 2.240 acciones (22,40% del capital), cuyo valor asciende a 11.424.000 euros tomando el precio de referencia de 5.100 euros por acción acordado por el Consejo de Administración en su reunión de fecha 1 de junio de 2026 para la incorporación a BME Scaleup.

El valor de la totalidad de las 10.000 acciones de la Sociedad a la fecha del presente Documento es de 51.000.000 euros al precio de referencia de 5.100 euros por acción.

2.3. Características principales de las acciones y los derechos que incorporan. Incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de administradores por el sistema proporcional.

El régimen legal aplicable a las acciones de HQ AMÉRICA es el previsto en la ley española y, en concreto, en la Ley de Sociedades de Capital, en la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión, y en el Real Decreto 814/2023, de 8 de noviembre, sobre instrumentos financieros, admisión a negociación, registro de valores negociables e infraestructuras de mercado, así como por cualquier otra normativa que las desarrolle, modifique o sustituya.

Las acciones de la Sociedad son nominativas, están representadas por medio de anotaciones en cuenta y se hallan inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de Iberclear, con domicilio en Madrid, Plaza Lealtad nº 1, y de sus entidades participantes autorizadas.

Las acciones de la Sociedad están denominadas en euros.

Todas las acciones de HQ AMÉRICA son acciones ordinarias, no existe otro tipo de acciones en la Sociedad, y todas las acciones gozan de los mismos derechos políticos y económicos.

En particular, cabe citar los siguientes derechos previstos en la normativa vigente o en los estatutos sociales de HQ AMÉRICA:

- Derecho a percibir dividendos.
- Derechos de asistencia.
- Derechos de voto y representación.
- Derechos de suscripción preferente.
- Derecho de información.

2.4. Pactos parasociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto.

A la fecha del presente Documento, no existen pactos parasociales entre la Sociedad y los accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto.

2.5. Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en el segmento BME Scaleup.

A la fecha del presente Documento no existen compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por los accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en BME Scaleup.

2.6. Las previsiones estatutarias requeridas por la regulación del Mercado relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas, pactos parasociales, requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity y cambios de control de la Sociedad.

Los estatutos sociales de HQ AMÉRICA están adaptados a las exigencias requeridas por la normativa de BME Scaleup en lo relativo a:

- a) La introducción de las obligaciones derivadas de transmisiones que impliquen un cambio de control en la Sociedad, conforme a la redacción del artículo 7, punto 3, de los estatutos sociales, cuyo texto transcrito íntegramente es el siguiente:

"Artículo 7.- Prestaciones accesorias

.....

7.3. Transmisión de acciones:

Sin perjuicio de lo dispuesto en el Artículo 6 de los presentes Estatutos, la persona que pretenda adquirir una participación accionarial superior al 50% del capital social deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra, en los mismos términos y condiciones, dirigida al total de los accionistas de la Sociedad.

El accionista que reciba, de un accionista o de un tercero, una oferta de compra de sus acciones en virtud de la cual, por sus condiciones de formulación, las características del adquirente y las restantes circunstancias concurrentes, deba razonablemente deducir que tiene por objeto atribuir al adquirente una participación accionarial superior al 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 los mismos términos y condiciones.

En todo caso, la presente prestación accesorias se regirá por lo dispuesto en el capítulo V de la ley 6/2023 del 17 de marzo, de los Mercado de Valores y los Servicios de Inversión así como su normativa de desarrollo."

- b) La obligación de comunicación de participaciones significativas, conforme a lo dispuesto en el artículo 7 punto 1 a) de los estatutos sociales vigentes de la Sociedad, cuya redacción literal es la siguiente (teniendo en cuenta que a la fecha del presente Documento, la normativa de BME Scaleup establece la exigencia de comunicaciones de participaciones significativas en el 10% del capital social y sucesivos múltiplos):

"Artículo 7.- Prestaciones accesorias

.....

7.1 Accionistas titulares de participaciones significativas:

- a) *Todo accionista estará obligado a comunicar a la Sociedad las adquisiciones de acciones, por cualquier título y directa o indirectamente, que determinen que su*

participación total alcance, supere o descienda del 5% del capital social y sucesivos múltiplos. Las comunicaciones deberán realizarse al Consejo de Administración de la Sociedad 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 dichas comunicaciones de conformidad con lo dispuesto en la normativa de BME Scaleup y demás regulación aplicable.”

- c) La obligación de comunicación de pactos parasociales suscritos entre accionistas de la Sociedad, conforme a lo dispuesto en el artículo 7 punto 2 de los estatutos sociales vigentes de la Sociedad, cuya redacción literal es la siguiente:

“Artículo 7.- Prestaciones accesorias

.....

7.2 Comunicación de pactos parasociales:

Los accionistas que participen o conozcan de la suscripción, modificación, prórroga o extinción de cualquier pacto que restrinja la transmisibilidad de las acciones de su propiedad o afecte a los derechos de voto inherentes a dichas acciones tendrán la obligación de notificarlo a la Sociedad en un plazo máximo de cuatro (4) días hábiles siguientes a aquel en que se hubiera producido el hecho determinante de la obligación de comunicar. La Sociedad dará publicidad a dichas comunicaciones de conformidad con lo dispuesto en la normativa de BME Scaleup y demás regulación aplicable.”

- d) La regulación del régimen aplicable a la exclusión de negociación de la Sociedad en BME Scaleup, conforme al artículo 22 de los estatutos sociales vigentes, cuya redacción literal es la siguiente:

“Artículo 22.- Exclusión de negociación

En el caso de que la Sociedad acuerde la exclusión de negociación de sus acciones de BME Scaleup y dicho acuerdo no estuviera respaldado por la totalidad de los accionistas la Sociedad estará obligada a ofrecer a los accionistas que no hubieran votado a favor, la adquisición a un precio justificado de acuerdo con los criterios previstos en la regulación aplicable a las ofertas públicas de adquisición de valores para los supuestos de exclusión de negociación. La Sociedad no estará sujeta a la obligación anterior cuando acuerde la admisión a negociación de sus acciones en otro Mercado Regulado o Sistema Multilateral de Negociación previa o simultáneamente a su exclusión de negociación en BME Scaleup. Lo anterior se entiende sin perjuicio de cualesquiera normas aplicables con carácter general en dicha materia que puedan aprobarse en cada momento.”

2.7. Contrato de liquidez, breve descripción del mismo y de su función.

La Sociedad no ha firmado ningún contrato de liquidez.

3. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS.

No aplica.

4. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES.

4.1. Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el Emisor.

HQ AMÉRICA firmó el 13 de mayo de 2026 un contrato con VGM como Asesor Registrado cumpliendo así el requisito que establece la Circular 1/2025. En dicha circular se establece la necesidad de contar con un Asesor Registrado en el proceso de incorporación a BME Scaleup y en todo momento mientras la Sociedad esté presente en este Mercado.

La Sociedad y VGM declaran que no existe entre ellos ninguna relación ni vínculo más allá del de Asesor Registrado.

VGM actúa en todo momento, en el desarrollo de su función como Asesor Registrado, siguiendo las pautas establecidas en su Código Interno de Conducta.

VGM fue autorizada por el Consejo de Administración de BME MTF Equity como Asesor Registrado el 2 de octubre de 2023 según se establece en la Circular 4/2023 y está debidamente inscrita en el Registro de Asesores Registrados de BME Scaleup.

VGM se constituyó en Madrid en 2013, por tiempo indefinido, y está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Hoja M-562699, Folio 114 y siguientes, Tomo 31259, Sección 8ª, Inscripción 1ª, con N.I.F. nº B86790110, y tiene domicilio social en calle Serrano 68, 2º Dcha., 28001 Madrid.

4.2. En caso de que el Documento incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo el nombre, domicilio profesional, cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor.

CBRE Valuation Advisory, S.A., con N.I.F. A85490217 y domicilio social en el Paseo de la Castellana 202, 8ª planta, 28046 Madrid, ha emitido (i) con fecha 18 de marzo de 2026 un informe de valoración de los activos de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025 que se adjunta como Anexo III del presente Documento, y (ii) con fecha 24 de abril de 2026 un informe de valoración de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025 que se adjunta como Anexo IV del presente Documento. CBRE no tiene ningún interés relevante en la Sociedad.

4.3. Información relativa a asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación.

Además de VGM como Asesor Registrado, las siguientes entidades han prestado servicios en relación con la incorporación a negociación de las acciones de la Sociedad en BME Scaleup:

- (i) Gómez Acebo & Pombo Abogados, S.L.P., con N.I.F. B81089328 y domicilio social en el Paseo de la Castellana 216, 28046 Madrid, ha realizado un informe de *due diligence* legal del

Inmueble en relación con la adquisición del mismo por parte de la Sociedad y ha emitido una opinión legal en relación con la constitución de la Sociedad.

- (ii) Banco Inversis, S.A. con N.I.F. A83131433 y domicilio social en el edificio “Plaza Aeropuerto”, Avenida de la Hispanidad 6, 28042 Madrid, como entidad agente.

5. TRATAMIENTO DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL.

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

ANEXO I. Cuentas anuales de la Sociedad correspondientes al ejercicio 2025, comprendido entre el 2 de diciembre de 2025 y el 31 de diciembre de 2025, junto con el correspondiente informe de auditoría.

HQ América SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2025 e
Informe de Gestión, junto con el
Informe de Auditoría Independiente

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de HQ América SOCIMI, S.A. por encargo de los administradores:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de HQ América SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2025, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio de 29 días terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio de 29 días terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la Nota 2.a de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales 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.

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre estas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Valoración inicial de las inversiones inmobiliarias

Descripción

Tal y como se describe en la Nota 5, la Sociedad ha adquirido durante el ejercicio 2025 un edificio destinado a oficinas en alquiler por importe de 88 millones de euros que ha sido registrado en el epígrafe “Inversiones inmobiliarias” del balance adjunto, incluyendo los costes asociados a la adquisición por importe de 1,9 millones de euros (véase Nota 5).

De acuerdo con lo descrito en la Nota 4.a de la memoria, la Sociedad registra inicialmente las inversiones inmobiliarias por su precio de adquisición junto con los costes directamente imputables a la adquisición de dichos inmuebles con el límite del valor de mercado de los mismos, determinado mediante la valoración realizada por el experto independiente contratado por la Sociedad.

La adquisición del inmueble junto con la capitalización de los gastos asociados a la operación, con el límite del valor de mercado del inmueble, representa uno de los aspectos más relevantes de la auditoría, dado que dicha operación constituye la principal transacción del ejercicio y dado que la determinación del valor de mercado de dicho inmueble requiere del uso de estimaciones con un grado de incertidumbre significativa. En particular, el método de valoración generalmente aplicado al activo de patrimonio en renta es el de “Descuento de Flujos de Caja”, que requiere realizar estimaciones sobre las rentas futuras en base a la información disponible y a estudios de mercado, así como determinar el valor residual del activo al final del período de proyección y la tasa de salida o “exit yield”.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la obtención de la documentación legal relativa a la transacción de la compraventa del inmueble, así como del detalle de costes asociados a la operación y hemos verificado el precio de la compraventa, así como la razonabilidad de los costes asociados a la operación registrados como mayor valor del inmueble con el límite de su valor de mercado, determinado mediante la valoración realizada por el experto independiente contratado por la Sociedad.

En este sentido, hemos obtenido el informe de valoración del experto contratado por la Sociedad y hemos evaluado la competencia, capacidad y objetividad del mismo, así como de la adecuación de su trabajo para que sea utilizado como evidencia de auditoría. Hemos evaluado también la razonabilidad de las principales hipótesis consideradas en la valoración, así como la metodología de cálculo utilizada por el experto contratado por la Sociedad, tomando en consideración la información disponible del sector.

Por último, hemos evaluado si los desgloses de información incluidos en las Notas 4.a y 5 de las cuentas anuales adjuntas en relación con este aspecto resultan adecuados con los requeridos por el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención respecto a lo indicado en las Notas 1 y 2.e de las cuentas anuales adjuntas en las que se indica que la Sociedad ha sido constituida con fecha 2 de diciembre de 2025, por lo que no se incluyen cifras comparativas en las cuentas anuales del ejercicio de 29 días terminado el 31 de diciembre de 2025, que deben considerarse iniciales. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio de 29 días terminado el 31 de diciembre de 2025, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio de 29 días terminado el 31 de diciembre de 2025 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

En la preparación de las cuentas anuales, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores tienen intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales 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.

En el Anexo I de este informe de auditoría se incluye una descripción más detallada de nuestras responsabilidades en relación con la auditoría de las cuentas anuales. Esta descripción, que se encuentra en las páginas 5 y 6 del presente documento, es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

DELOITTE AUDITORES, S.L.
Inscrita en el R.O.A.C. N° S0692



DELOITTE AUDITORES, S.L.


Francesc Ganyet Olivé
Inscrito en el R.O.A.C. N° 21334

2026 Núm. 20/26/08217

IMPORT COL·LEGAL: 96.00 EUR

.....
Informe d'auditoria de comptes subjecte
a la normativa d'auditoria de comptes
espanyola o internacional
.....

26 de marzo de 2026

Anexo I de nuestro informe de auditoría

Adicionalmente a lo incluido en nuestro informe de auditoría, en este Anexo incluimos nuestras responsabilidades respecto a la auditoría de las cuentas anuales.

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

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, 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.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con los administradores 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.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

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

HQ América SOCIMI, S.A.

Cuentas anuales
correspondientes al ejercicio de
29 días terminado el 31 de diciembre de 2025



HQ América SOCIMI, S.A.

Balance a
31 de diciembre de 2025

(Expresados en Euros)

<u>Activo</u>	<u>Nota</u>	<u>31 de diciembre de 2025</u>
Inversiones inmobiliarias	Nota 5	87.897.288
Terrenos		52.816.215
Construcciones e instalaciones		35.081.073
Total activos no corrientes		87.897.288
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		100.659
Otros créditos con administraciones Públicas	Nota 11	55.641
Anticipos a Proveedores	Nota 7	45.018
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		2.094.742
Total activos corrientes		2.195.401
Total activo		90.092.689

Las Notas 1 a 16 descritas en la memoria forman parte integrante del balance correspondiente al ejercicio de 29 días terminado el 31 de diciembre de 2025.



HQ América SOCIMI, S.A.

Balance a
31 de diciembre de 2025

(Expresados en Euros)

<u>Patrimonio Neto y Pasivo</u>	Nota	31 de diciembre de 2025
Fondos propios	Nota 8	51.037.127
Capital		10.000.000
Capital escriturado		10.000.000
Prima de emisión		41.000.000
Reservas		(12.996)
Resultado del ejercicio	Nota 3	50.123
Total patrimonio neto		51.037.127
Deudas no corrientes		38.986.746
Deudas con entidades de crédito	Nota 9	33.963.085
Deudas con otras partes vinculadas no corrientes		5.023.661
Total pasivos no corrientes		38.986.746
Deudas corrientes		24.126
Deudas con entidades de crédito		24.126
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		44.690
Proveedores	Nota 9	29.720
Pasivos por impuesto corriente	Nota 11	12.376
Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 11	2.594
Total pasivos corrientes		68.816
Total patrimonio neto y pasivo		90.092.689

Las Notas 1 a 16 descritas en la memoria forman parte integrante del balance correspondiente al ejercicio de 29 días terminado el 31 de diciembre de 2025

HQ América SOCIMI, S.A.

Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente
al ejercicio de 29 días terminado el
31 de diciembre de 2025

(Expresados en Euros)

	Nota	Periodo comprendido entre el 2 y el 31 de diciembre de 2025
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 12-a	351.906
Otros gastos de explotación	Nota 12-b	(36.978)
Amortización de inmovilizado	Nota 5	(129.736)
Resultado de explotación		185.191
Gastos financieros	Nota 12-c	(118.360)
Resultado antes de impuestos		66.831
Impuestos sobre beneficios	Nota 11	(16.708)
Resultado del ejercicio procedente de operaciones continuadas	Nota 3	50.123

Las Notas 1 a 16 descritas en la memoria forman parte integrante la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio de 29 días terminado el 31 de diciembre de 2025.

HQ América SOCIMI, S.A.

Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente
al ejercicio de 29 días terminado el 31 de diciembre de 2025

a) Estado de ingresos y gastos reconocidos

(Expresados en Euros)

	Nota	Periodo comprendido entre el 2 y el 31 de diciembre de 2025
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	Nota 3	50.123
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	Nota 8-d	(12.996)
Por coberturas de los flujos de efectivo		–
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		(12.996)
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		
Por coberturas de los flujos de efectivo		–
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		–
Total de ingresos y gastos reconocidos		37.127

Las Notas 1 a 16 descritas en la memoria forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos del ejercicio de 29 días terminado el 31 de diciembre de 2025.



HQ América SOCIMI, S.A.

Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio de 29 días terminado el 31 de diciembre de 2025

b) Estado total de cambios en el patrimonio neto
(Expresados en Euros)

	Capital escriturado	Prima de emisión	Reservas	Resultado del ejercicio	Total
I. Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	(12.996)	50.123	37.127
II. Operaciones con accionistas:	10.000.000	41.000.000	-	-	51.000.000
Constitución de la Sociedad (Nota 1)	10.000.000	41.000.000	-	-	51.000.000
Saldo al 31 de diciembre de 2025	10.000.000	41.000.000	(12.996)	50.123	51.037.127

Las Notas 1 a 16 descritas en la memoria forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto del ejercicio de 29 días terminado el 31 de diciembre de 2025.

Estado de flujos de efectivo correspondiente
al ejercicio de 26 días terminado el 31 de diciembre de 2025

(Expresados en Euros)

	Nota	Ejercicio de 29 días terminado el 31 de diciembre de 2025
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		
Resultado del ejercicio antes de impuestos		66.831
Ajustes del resultado		248.097
Amortización del inmovilizado	Nota 5	129.736
Gastos financieros		118.360
Cambios en el capital corriente		(85.672)
Deudores y otras cuentas a cobrar	Nota 7	(100.659)
Acreedores y otras cuentas a pagar	Nota 9	14.987
Total Flujos de efectivo de las actividades de explotación		229.255
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		
Pagos por inversiones		(88.027.024)
Inversiones inmobiliarias	Nota 5	(88.027.024)
Total Flujos de efectivo de las actividades de inversión		(88.027.024)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio neto y de pasivo financiero		89.892.511
Emisión		
Deudas con entidades de crédito	Nota 10	33.892.511
Deudas con empresas del grupo y asociadas	Nota 12-b	5.000.000
Capital y prima de emisión	Nota 8-a	51.000.000
Total Flujos de efectivo de las actividades de Financiación		89.892.511
Aumento/disminución neta del efectivo o equivalentes		2.094.742
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes al comienzo del ejercicio		-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes al final de ejercicio		2.094.742

Las Notas 1 a 16 descritas en la memoria forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio de 29 días terminado el 31 de diciembre de 2025.



HQ América SOCIMI, S.A.
Memoria correspondiente al
ejercicio de 29 días terminado el
31 de diciembre de 2025

1. Actividad de la Sociedad

HQ América, SOCIMI, S.A., en adelante la Sociedad, con domicilio social en Avenida América, 38 de Madrid, ha sido constituida como sociedad limitada, por un periodo de tiempo indefinido mediante escritura autorizada el día 2 de diciembre de 2025 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en la misma fecha.

El objeto social de la Sociedad, de acuerdo con sus estatutos, es:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento;
- La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios;
- 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 estén sometidas al mismo régimen de establecido para las SOCIMI en cuanto a política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión exigidos para estas sociedades; y
- La tenencia de acciones o participaciones de instituciones de inversión colectiva, inmobiliaria reguladas por la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de instituciones de inversión colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

La Sociedad tiene previsto comunicar a la Delegación Central de Grandes Contribuyentes de la Administración Tributaria su opción por el régimen fiscal SOCIMI durante el ejercicio 2026.

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de esta. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales respecto a información de cuestiones medioambientales.

Con fecha 5 de diciembre de 2025, la Sociedad ha suscrito un contrato de asesoramiento con Colonial SFL, SOCIMI, S.A. (en adelante, "Colonial") por el que Colonial presta asesoramiento inmobiliario a la Sociedad. Dicho contrato devenga unos honorarios de asesoramiento de 100.000 euros anuales. La vigencia de dicho contrato se establece hasta el 5 de diciembre de 2035.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

a) Marco Normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

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

1. Código de comercio y la restante legislación mercantil.
2. Plan General de Contabilidad (PGC) aprobado por el real decreto 1514/2007 junto con los real decretos 1159/2010 y 602/2016 por el que se modifican determinados aspectos del PGC y sus adaptaciones sectoriales y, en particular, la adaptación sectorial del plan general



de contabilidad de las empresas inmobiliarias aprobada por la orden del 28 de diciembre de 1994 junto con el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, por el que se modifican el marco conceptual y en particular el apartado 6º punto 2 relativo a las normas de valoración y en concreto a la definición de valor razonable y las normas de registro y valoración 9ª relativa a instrumentos financieros.

3. Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de contabilidad y auditoría de cuentas en desarrollo del plan general de contabilidad y sus normas complementarias.
4. El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

b) Imagen fiel

Las cuentas anuales del ejercicio de 29 días terminado el 31 de diciembre de 2025 han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación, y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados y de los flujos de efectivo de la Sociedad habidos durante el correspondiente ejercicio.

Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación por la Junta General de accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

c) Principios contables no obligatorios aplicados

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, el Consejo de administración ha formulado estas cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

d) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por el Consejo de administración de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Las estimaciones y criterios se refieren a:

1. La vida útil de las Inversiones inmobiliarias (Nota 4-a).
2. Las pérdidas por deterioro de las inversiones inmobiliarias que podrían derivarse del menor o mayor valor obtenido de las valoraciones inmobiliarias efectuadas por expertos independientes respecto al valor contable registrado de dichos activos (Nota 5).

El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias ha sido obtenido de las valoraciones efectuadas periódicamente por expertos independientes. Dichas valoraciones se han realizado a 31 de diciembre del ejercicio de acuerdo con los métodos descritos en la Nota 4-a.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2025, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias.

e) Comparación de la información

Dado que la Sociedad ha sido constituida en el ejercicio 2025 (Nota 1), no existe información comparativa.

f) Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo se presentan de forma agrupada para facilitar su



comprensión, si bien, en la medida en que sea significativas, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria.

g) Corrección de errores

Dado que la Sociedad ha sido constituida en el ejercicio 2025 (Nota 1), no existe información del ejercicio 2024.

h) Moneda funcional

Las presentes cuentas anuales se presentan en euros por ser ésta la moneda del entorno económico principal en el que opera la Sociedad.

3. Distribución del resultado

La propuesta de distribución del resultado correspondiente al ejercicio comprendido entre el 2 y el 31 de diciembre de 2025 formulada por el Consejo de administración de la Sociedad que se someterá a la aprobación de la Junta General de accionistas de la consiste en:

	Euros
Resultado del ejercicio de la Sociedad	50.123
A reserva legal	5.012
A reservas voluntarias	45.111
Total	50.123

4. Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales, de acuerdo con las establecidas por el plan general de contabilidad, han sido las siguientes:

a) Inversiones inmobiliarias

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

Las inversiones inmobiliarias se reconocen por su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se minoran por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera. En este sentido, el precio de adquisición incorpora aquellos costes directamente imputables a la operación, así como los impuestos asociados no recuperables de la Administración, con el límite del valor de mercado del inmueble.

Los costes de ampliación, modernización o mejora que representen un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor coste de los correspondientes bienes, mientras que los gastos de conservación y mantenimiento se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren.

En relación con el proyecto en curso, únicamente se capitalizan los costes de ejecución y los gastos financieros, siempre que tales gastos se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de explotación del activo y que la duración de las obras sea superior a 1 año.

El traspaso de las inversiones inmobiliarias en curso a inversiones inmobiliarias en explotación se realiza cuando los activos están disponibles para su entrada en funcionamiento. Asimismo, la clasificación de una



inversión inmobiliaria a la partida inversión inmobiliaria en curso se realiza sólo cuando el proyecto de rehabilitación tiene una duración superior a 1 año.

La Sociedad amortiza sus inversiones inmobiliarias siguiendo el método lineal, distribuyendo el coste de los activos entre los años de vida útil estimada, según el siguiente detalle:

	<u>Años de vida útil estimada</u>
Inmuebles:	
Construcciones	50
Instalaciones	10-12

La Sociedad compara, periódicamente, el valor neto contable de los distintos elementos de las inversiones inmobiliarias con el valor de mercado obtenido a través de valoraciones de expertos independientes para cada una de ellas, y se dotan las oportunas provisiones por deterioro de las inversiones inmobiliarias cuando el valor de mercado de un elemento es inferior a su valor neto contable. El valor de mercado se determina, como mínimo a 31 de diciembre de cada ejercicio, tomando como valores de referencia la valoración realizada por el experto independiente, (CB Richard Ellis Valuation al 31 de diciembre de 2025), realizadas de acuerdo con los estándares de valoración y tasación publicados por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los estándares internacionales de valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC), de forma que al cierre de cada período el valor de mercado refleja las condiciones de mercado de los elementos de las inversiones inmobiliarias a dicha fecha.

El informe de valoración del experto independiente sólo contiene las advertencias y/o limitaciones habituales sobre el alcance de los resultados de las valoraciones efectuadas, que se refieren a la aceptación como completa y correcta de la información proporcionada por la Sociedad.

La metodología utilizada para determinar el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad para el ejercicio de 29 días terminado el 31 de diciembre de 2025 ha sido el descuento de flujos de caja (discounted cash flow, en adelante, "DCF" en su acrónimo inglés).

Salvo que las características específicas de una inversión sugieran otra cosa, se aplica la técnica DCF sobre un horizonte de 10 años, de conformidad con la práctica habitual en el mercado. El flujo de tesorería se desarrolla a lo largo del periodo de estudio mes a mes, para reflejar los incrementos del IPC y el calendario de actualizaciones de la renta, vencimientos de los contratos de arrendamiento, etc.

Por lo que respecta a los incrementos del IPC, por lo general se adoptan las previsiones generalmente aceptadas.

Dado que el valorador no sabe con certeza si se van a producir periodos de desocupación en el futuro, ni su duración, elabora su previsión basándose en la calidad y ubicación del edificio, y generalmente adopta un periodo de arrendamiento medio si no dispone de información sobre las intenciones futuras de cada inquilino. Los supuestos determinados en relación con los periodos de desocupación y otros factores se explican en cada valoración.

La rentabilidad final o índice de capitalización final (terminal capitalization rate, en adelante "TCR") adoptado en cada caso se refiere no sólo a las condiciones del mercado previstas al término de cada periodo de flujo de tesorería, sino también a las condiciones de alquiler que previsiblemente se mantendrán y a la situación física del inmueble, teniendo en cuenta las posibles mejoras previstas en el inmueble e incorporadas en el análisis.

Por lo que respecta a los tipos de descuento aceptables, continuamente se mantienen conversaciones con diversas instituciones para conocer su actitud frente a distintos tipos de inversiones. Este consenso generalizado, junto con los datos de ventas habidas y las predicciones del mercado respecto de las oscilaciones en los tipos de descuento, sirven a los valoradores como punto de partida para determinar el tipo de descuento adecuado en cada caso.

Se han considerado todos los contratos de arrendamiento vigentes al cierre del ejercicio. Para las superficies no alquiladas, en su caso, han sido valoradas en base a las rentas futuras estimadas, descontando un periodo de comercialización.



Las variables claves más relevantes de dicho método a los efectos del análisis de sensibilidad son la determinación de los ingresos netos y la tasa de rentabilidad, especialmente al tratarse de un modelo de descuento de flujos a 10 años. El resto de las variables consideradas, si bien son tenidas en consideración para la determinación del valor razonable, se considera que no son claves, por lo que no se incluye información cuantitativa, ni procede a sensibilizarlas.

Análisis de sensibilidad de las hipótesis

Las variaciones de un cuarto de punto porcentual en las tasas de rentabilidad tienen el siguiente impacto sobre la valoración utilizada por la Sociedad a 31 de diciembre de 2025, para la determinación del valor de su activo registrado en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del balance:

Sensibilidad de la valoración a modificaciones de un cuarto de punto porcentual de las tasas de rentabilidad	Euros		
	Valoración	Disminución de un cuarto de punto	Aumento de un cuarto de punto
Diciembre 2025	88.200.000	90.700.000	85.900.000

Un incremento de un cuarto de punto en las tasas de rentabilidad supondría una reducción del valor recuperable del activo, situándose por debajo de su valor neto contable.

Los ingresos devengados durante el ejercicio de 29 días terminado el 31 de diciembre de 2025 derivados del alquiler de dicho inmueble de inversión han ascendido a 351.906 euros y figuran registrados en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (Nota 12-a).

b) Instrumentos financieros

Activos financieros-

Activos financieros a coste amortizado -

Se incluyen en esta categoría aquellos activos financieros, incluso los admitidos a negociación en un mercado organizado, en los que la Sociedad mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

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

Se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales y los créditos por operaciones no comerciales:

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

Valoración inicial

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

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual explícito, así como los créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto



plazo, se valoran por su valor nominal en la medida en la que se consideran que el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Valoración posterior

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

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

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

Deterioro del valor

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

Con carácter general, la pérdida por deterioro del valor de estos activos financieros es la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros, incluidos, en su caso, los procedentes de la ejecución de las garantías reales y personales, que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. Para los activos financieros a tipo de interés variable, se emplea el tipo de interés efectivo que corresponde a la fecha de cierre de las cuentas anuales de acuerdo con las condiciones contractuales.

Las correcciones de valor por deterioro, así como su reversión cuando el importe de dicha pérdida disminuyese por causas relacionadas con un evento posterior, se reconocen 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 del activo que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

Pasivos financieros-

Los pasivos financieros, a efectos de su valoración, se incluirán en alguna de las siguientes categorías:

Pasivos financieros a coste amortizado -

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

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

Los préstamos participativos que tienen las características de un préstamo ordinario o común también se incluyen en esta categoría sin perjuicio del tipo de interés acordado (cero o por debajo de mercado).

Valoración inicial

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.



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

Valoración posterior

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

No obstante, los débitos con vencimiento no superior a un año que, se valoren inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe.

c) Arrendamientos

Arrendamiento financiero -

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos. A 31 de diciembre de 2025, la totalidad de los arrendamientos de la Sociedad tienen el tratamiento de arrendamientos operativos.

Arrendamiento operativo -

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en el que se devengan.

Asimismo, el coste de adquisición de los bienes arrendados se presenta en el balance conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gastos en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos de los arrendamientos.

Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo se tratará como un cobro o pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

d) Transacciones con vinculadas

Con carácter general, las operaciones entre empresas del grupo se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.

Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados por los Administradores de la Sociedad quienes consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

e) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

Se incluyen en este epígrafe, los saldos depositados en entidades bancarias, valorados a coste o mercado, el menor.

Adicionalmente, se considera como medio equivalente al efectivo una inversión financiera que puede ser fácilmente convertible en una cantidad determinada de efectivo y no está sujeta a un riesgo significativo de cambios en su lugar.



f) Corriente/no corriente

Se consideran activos corrientes aquellos vinculados al ciclo normal de explotación que con carácter general se considera de un año, también aquellos otros activos cuyo vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el corto plazo desde la fecha de cierre del ejercicio, los activos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y el efectivo y otros activos líquidos equivalentes. Los activos que no cumplen estos requisitos se califican como no corrientes.

Del mismo modo, son pasivos corrientes los vinculados al ciclo normal de explotación, los pasivos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y en general todas las obligaciones cuyo vencimiento o extinción se producirá en el corto plazo. En caso contrario, se clasifican como no corrientes.

g) Provisiones y pasivos contingentes

Los Administradores de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales diferencian entre:

- Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y momento de cancelación.
- Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las cuentas anuales recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria, en la medida en que no sean considerados como remotos.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se registra como activo, excepto en el caso de que exista un vínculo legal por el que se haya exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual la Sociedad no esté obligada a responder; en esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe por el que, en su caso, figurará la correspondiente provisión.

La Sociedad no tiene ningún pasivo contingente al cierre del ejercicio.

h) Impuestos sobre beneficios

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponden con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se



registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura.

i) Ingresos y gastos

Criterio general -

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos. El reconocimiento de los ingresos por ventas se produce en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien vendido, no manteniendo la gestión corriente sobre dicho bien, ni reteniendo el control efectivo sobre el mismo.

Arrendamiento de inmuebles -

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos. En este sentido, a 31 de diciembre de 2025, la totalidad de los arrendamientos de la Sociedad tienen el tratamiento de arrendamientos operativos (Nota 4-c).

Los ingresos procedentes de los arrendamientos operativos se reconocen como ingreso de forma lineal a lo largo del plazo de arrendamiento, y los costes iniciales directos incurridos en la contratación de dichos arrendamientos operativos se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias de forma lineal durante la duración mínima del contrato de arrendamiento.

Se considera que la duración mínima de un contrato es aquella que transcurre entre la fecha de inicio de dicho contrato y la primera opción de renovación del contrato.

j) Costes repercutidos a arrendatarios

La mayor parte de los costes de reparaciones y mantenimiento incurridos por la Sociedad, como consecuencia de la explotación de sus activos son repercutidos a los correspondientes arrendatarios del inmueble. La Sociedad no considera como ingresos los costes repercutidos a los arrendatarios de sus inversiones inmobiliarias, y se presentan minorando los correspondientes costes en la cuenta de pérdidas y ganancias. No se ha registrado importe alguno por este concepto durante el ejercicio de 29 días terminado el 31 de diciembre de 2025.

k) Estado de flujos de efectivo (método indirecto)

En el estado de flujos de efectivo, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de activos financieros equivalentes, entendiéndose por éstos las inversiones corrientes de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Actividades de explotación: actividades típicas de la explotación, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y 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.

5. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del balance ha sido el siguiente:

	Euros		Total
	Terrenos	Construcciones e instalaciones	
Saldo a 2 de diciembre de 2025	–	–	–
Adquisiciones	52.816.215	35.210.810	88.027.024
Dotación a la amortización	–	(129.736)	(129.736)
Saldo a 31 de diciembre de 2025	52.816.215	35.081.073	87.897.288
<i>Coste de adquisición</i>	52.816.215	35.210.810	88.027.024
<i>Amortización acumulada</i>	–	(129.736)	(129.736)

Las adquisiciones del ejercicio de 29 días terminado el 31 de diciembre de 2025 corresponden a la compra del inmueble sito en Avenida América, 38 (Madrid), por un importe total de 86.073.350 euros, así como a los costes derivados de dicha adquisición por importe de 1.953.674 euros.

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguro para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los elementos de las inversiones inmobiliarias. Al 31 de diciembre de 2025 este se encuentra debidamente asegurado.

6. Arrendamientos operativos

A cierre del ejercicio 2025, la Sociedad tiene contratadas con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas no cancelables, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, y sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

	Euros
	31 de diciembre de 2025
Menos de un año	4.939.962
Entre uno y cinco años	19.759.848
Más de cinco años	3.293.308
Total	27.993.118



7. Activos financieros

El detalle de los activos financieros a coste amortizado (Nota 4-b) es el siguiente:

	Euros
	31 de diciembre de 2025
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	
Anticipos a Proveedores	45.018
Corriente	45.018

8. Fondos propios

a) Capital social

Con fecha 2 de diciembre de 2025, fecha de constitución de la Sociedad, los accionistas han llevado a cabo la suscripción y desembolso mediante aportaciones dinerarias, de las 10.000 acciones de 1.000 euros de valor nominal cada una de ellas, junto con una prima de emisión de 4.100 euros por acción.

En consecuencia, al 31 de diciembre de 2025, el capital social de la Sociedad está constituido por 10.000 acciones de 1.000 euros de valor nominal cada una de ellas, y se encuentra totalmente suscrito y desembolsado. La distribución del capital detallada para aquellos accionistas con una participación superior al 10% del capital social es la siguiente:

Sociedad	Nº acciones	% participación
Onchena, S.L.	2.744	27,44 %
Colonial SFL, SOCIMI, S.A..	2.400	24,00 %
Really Big Properties, S.L.	1.549	15,49 %
Avenida 38, S.L.	1.067	10,67 %
Otros (representación inferior al 10%)	2.240	22,40 %
Total	10.000	100 %

b) Prima de emisión

A 31 de diciembre de 2025, la Sociedad tiene 41.000.000 euros de prima de emisión desembolsada por los accionistas en el momento de la constitución de la Sociedad, a razón de 4.100 euros por acción.

c) Reserva legal

De acuerdo con la Ley de sociedades de capital, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

Al 31 de diciembre de 2025, dicha reserva no se encuentra constituida.

d) Otras reservas

El importe registrado en este epígrafe del balance corresponde a los gastos asociados a la constitución de la Sociedad (Nota 1).



9. Otros pasivos financieros

El detalle de los pasivos financieros a coste amortizado (Nota 4-b) es el siguiente:

	Euros
	31 de diciembre de 2025
Deudas no corrientes	
Deudas con entidades de crédito (Nota 10)	33.963.085
Deudas con otras partes vinculadas no corrientes (Nota 12-b)	5.023.661
No corriente	38.986.746
Deudas corrientes	
Deudas con entidades de crédito (Nota 10)	24.126
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	
Proveedores	29.720
Corriente	53.846

10. Deudas con entidades de crédito

Con fecha 5 de diciembre de 2025 la Sociedad ha suscrito un préstamo con garantía hipotecaria para financiar la compra de un inmueble sito en avenida América, 38, (Madrid) (Nota 1) con la entidad financiera Andbank España Banca Privada, S.A.U. por valor nominal de 34.550.000 euros, con vencimiento 5 de diciembre de 2035 y con un tipo de interés fijo 3,467% el primer año y después un tipo de interés euribor a tres meses con un diferencial de 125 puntos básicos.

	Euros		
	Corriente	No corriente	Total
Nominal	–	34.550.000	34.550.000
Comisiones e intereses	89.839	–	89.839
Gastos formalización	(65.713)	(586.915)	(652.628)
Total Deudas con entidades de crédito	24.126	33.963.085	33.987.211

El contrato de financiación establece determinadas condiciones que, en caso de incumplimiento, darán derecho a la entidad acreedora a declarar el préstamo vencido. Entre dichas condiciones figuran, además de determinadas obligaciones formales y de información, entre otros, el impago de cualquier importe debido como consecuencia del mismo, el incumplimiento de las ratios financieras o de cualquier otra obligación financiera que diera derecho a los correspondientes acreedores a declarar dichos saldos vencidos anticipadamente, la venta del inmueble propiedad de la Sociedad y el cambio de control. El cambio de control se producirá si tiene lugar cualquiera de las siguientes situaciones:

- Venta de las acciones del capital social de la Sociedad que comporten una reducción de la participación de Colonial SFL, SOCIMI, S.A. mantenida en el capital social de la Sociedad.
- Amortización anticipada total o parcial del prestamos subordinado otorgado por Colonial SFL, SOCIMI, S.A. (Nota 13-b) a la Sociedad con carácter anterior o simultánea a la disposición del préstamo con garantía hipotecaria suscrito por la Sociedad.

En relación con obligaciones impuestas a la Sociedad, sobre el cumplimiento de ciertas ratios financieras que, estas son las siguientes:



- a. Ratio Deuda Financiera Neta (DFN) /88.000.000, la cual no podrá ser superior a 0,425x.
- b. Ratio de Cobertura del Servicio de la Deuda (RCSD): entendida como la porción del flujo de caja entre el servicio de la deuda. Dicha ratio no podrá ser inferior a 1,80%.

El cumplimiento de dichas ratios financieras será calculado con una periodicidad semestral, esto es a 31 de diciembre y a 30 de junio de cada ejercicio fiscal, debiendo ser certificado por el auditor de cuentas de la Sociedad. Adicionalmente, se acuerda que el primer periodo para el cálculo de la ratio b) será el 30 de junio de 2026.

Los Administradores de la Sociedad estiman que se cumplen todas las obligaciones derivadas del contrato de financiación al 31 de diciembre de 2025. Asimismo, con fecha 5 de febrero de 2026, la Sociedad ha recibido por parte de la entidad financiera Andbank España Banca Privada, S.A.U. una dispensa para no certificar el cálculo de la ratio a) descrito anteriormente a 31 de diciembre de 2025.

No obstante, en caso de incumplimiento de los niveles requeridos de las ratios financieras acordadas, el reembolso anticipado será por la parte del principal pendiente de reembolso del préstamo que sea necesaria a fin de restablecer el nivel de la ratio financiera requerida de conformidad con el contrato de financiación.

11. Administraciones públicas y situación fiscal

La composición de los saldos corrientes con las administraciones públicas es la siguiente:

	Euros	
	Saldo deudor	Saldo acreedor
	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2025
Hacienda Pública, por conceptos fiscales	55.641	2.594
Hacienda Pública, por impuesto corriente	-	12.376
Total saldos corrientes	55.641	14.970

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible de impuesto sobre sociedades a 31 de diciembre de 2025 es la siguiente:

	Euros
	2025
Resultado contable del periodo (antes de impuestos)	66.831
Diferencias permanentes:	
Gastos de constitución	(17.328)
Base imponible (resultado fiscal)	49.503

La conciliación entre el resultado contable y el gasto por impuesto sobre beneficios reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias para el ejercicio 2005 es la siguiente:



	Euros
	2025
Resultado contable antes de impuestos	66.831
Gastos de constitución	(17.328)
Resultado fiscal	49.503
Gasto por impuesto de sociedades registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias	(16.708)
- Por impuesto corriente	(16.708)
- Por impuesto ejercicios anteriores	-
Gasto por impuesto de sociedades registrado directamente en el Patrimonio neto	4.332

Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras -

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. La Sociedad tiene abiertos a comprobación todos los impuestos desde la fecha de su constitución.

Los Administradores de la Sociedad no esperan que se devenguen pasivos adicionales de consideración para la Sociedad como consecuencia de una eventual inspección.

12. Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios

Los ingresos del ejercicio 2025 corresponden a la actividad de arrendamiento del inmueble propiedad de la Sociedad y ascienden a 351.906 euros.

b) Otros gastos de explotación

El epígrafe "Otros gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias presenta la siguiente composición:

	Euros
	2025
Honorarios	36.978
Total	36.978

Los honorarios corresponden fundamentalmente a los gastos de auditoría previstos y al contrato de asesoramiento formalizado entre la Sociedad y Colonial SFL, SOCIMI, S.A. (Notas 1 y 13-a).

c) Ingresos y gastos financieros

El desglose del resultado financiero desglosado por su naturaleza es el siguiente:

	Euros
	2025
Intereses de deudas y otros gastos financieros	94.700
Intereses de deudas con otras partes vinculadas	23.661
Total Gastos financieros	118.360



13. Operaciones y saldos con partes vinculadas

a) Operaciones con partes vinculadas

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas es el siguiente:

Sociedad	2025	
	Otros gastos de explotación (Nota 12-b)	Gastos financieros (Nota 12-c)
Colonial SFL, SOCIMI, S.A.	7.258	23.661
Total	7.258	23.661

La partida "Otros gastos de explotación" incluye los honorarios facturados por Colonial SFL, SOCIMI, S.A. en concepto de asesoramiento (Nota 1).

La partida "Gastos financieros" incluye los intereses devengados en virtud del préstamo subordinado suscrito entre la Sociedad y Colonial SFL, SOCIMI, S.A. (Nota 13-b).

b) Saldos con partes vinculadas

Con fecha 5 de diciembre de 2025 la Sociedad ha suscrito un préstamo con Colonial SFL, SOCIMI, S.A. por un importe de 5.000.000 euros, con un tipo de interés fijo equivalente al 13,5% del EBIT de la Sociedad y con vencimiento el 5 de diciembre de 2035.

Derivado del crédito anteriormente mencionado, la Sociedad ha devengado gastos financieros, que restan pendientes de pago al cierre del ejercicio por importe total de 23.661 euros.

14. Retribuciones y otras prestaciones a los Administradores

Durante el ejercicio 2025 ninguno de los miembros del Consejo de administración ha devengado retribución alguna. Asimismo, al 31 de diciembre de 2025 no existen anticipos o créditos concedidos, compromisos adquiridos en materia de pensiones o premios de jubilación, seguros de vida o indemnizaciones especiales, ni obligaciones en materia de pensiones y/o seguros de vida.

La Sociedad no tiene personal. Las funciones de alta dirección recaen en el órgano de administración de la Sociedad.

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 de la Ley de sociedades de capital, ni los consejeros de la Sociedad, ni personas vinculadas a los mismos, han comunicado que exista ninguna situación de conflicto, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas a ellos pudieran tener con el interés de la Sociedad.

15. Otra información

a) Personal

A 31 de diciembre de 2025 la Sociedad no tiene empleados.

b) Honorarios de auditoría

Los honorarios devengados relativos a servicios de auditoría de cuentas, prestados por el auditor principal Deloitte Auditores S.L., en el ejercicio de 29 días terminado 31 de diciembre de 2025, es como sigue:



	Euros
	2025
Servicios de auditoría	26.400
Otros servicios de verificación	-
Total servicios de auditoría y relacionados	26.400
Servicios de asesoramiento fiscal	-
Otros servicios	-
Total otros servicios profesionales	-
Total servicios	26.400

c) Período medio de pago a los proveedores

A continuación se detalla la información requerida por la disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital para la mejora del gobierno corporativo, y que modifica la disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, todo ello de acuerdo con lo establecido en la resolución de 29 de enero de 2016 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC) sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

	2025
Período medio de pago a proveedores	17
Ratio de operaciones pagadas	17
Ratio de operaciones pendientes de pago	-
	Importe
Total pagos realizados	81.219
Total pagos pendientes	-

Adicionalmente, la Ley 18/2022, de 29 de septiembre de creación y crecimiento de empresas requiere la presentación del siguiente cuadro informativo referente al ejercicio de 29 días terminado el 31 de diciembre de 2025.

	2025		
	Pagos Totales	Dentro del periodo legal	Ratio de operaciones dentro del periodo legal
Número de facturas	5	5	100
Importe (en euros)	81.219	81.219	100

Los datos expuestos en el cuadro anterior sobre pagos a proveedores hacen referencia a aquellos que por su naturaleza son acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes y servicios, de modo que se incluyen los datos relativos a las partidas "Proveedores" y "Proveedores empresas del grupo" del balance.

Con fecha 26 de julio de 2013 entró en vigor la Ley 11/2013 de medidas de apoyo al emprendedor, de estímulo del crecimiento y de la creación de empleo, que modifica la Ley de morosidad (Ley 3/2004, de 29 de diciembre). Esta modificación establece que el periodo máximo de pago a proveedores, a partir del 29 de Julio de 2013 es de 30 días, a menos que exista un contrato entre las partes que lo eleve como máximo a 60 días.



En relación con los pagos realizados fuera del plazo máximo legal establecido, éstos corresponden principalmente a pagos relacionados con la contratación de obras y rehabilitación de inmuebles, los cuales se abonan dentro del plazo establecido en los correspondientes contratos firmados con los contratistas.

d) Política y gestión de riesgos y política de gestión de riesgos financieros

La Sociedad realiza una gestión eficiente de los riesgos financieros con el objetivo de disponer de una adecuada estructura financiera que permita minimizar el coste de financiación, disminuir la volatilidad por cambios de capital y garantizar el cumplimiento de sus planes de negocio.

- **Riesgo de tipo de interés:** La política de gestión del riesgo tiene el objetivo de limitar y controlar el impacto de las variaciones de los tipos de interés sobre el resultado y los flujos de caja, manteniendo el nivel de endeudamiento y el coste global de la deuda.
- **Riesgo de liquidez:** Para gestionar el riesgo de liquidez y atender a las diversas necesidades de fondos la Sociedad realiza, partiendo del presupuesto anual de tesorería, el seguimiento mensual de las previsiones de tesorería.

La Sociedad considera los siguientes factores mitigantes para la gestión del riesgo de liquidez: (i) la generación de caja recurrente en derivada de su actividad; (ii) la capacidad de renegociación y obtención de nuevas líneas de financiación basadas en los planes de negocio a largo plazo y (iii) la calidad del activo de la Sociedad.

- **Riesgos de contraparte:** la Sociedad mitiga este riesgo efectuando las operaciones financieras con instituciones de primer nivel.
- **Riesgo de crédito:** la Sociedad analiza de forma periódica la exposición de sus cuentas a cobrar al riesgo de mora, llevando a cabo un seguimiento de la liquidación de los créditos y, en su caso, del registro de los deterioros de los créditos para los que se estima que existe riesgo de mora.

16. Hechos Posteriores

No se han producidos hechos posteriores significativos desde el cierre de del ejercicio 2025 hasta la formulación de las presentes cuentas anuales.

HQ América, SOCIMI, S.A.

Informe de gestión correspondiente al ejercicio de 29 días terminado el 31 de diciembre de 2025

- **Evolución económica de los negocios y resultados de la Sociedad**

La Sociedad se constituyó el 2 de diciembre de 2025, iniciando su actividad en dicha fecha.

Las aportaciones realizadas por los accionistas de la Sociedad, junto a la financiación obtenida por la Sociedad de Andbank España, así como el préstamo subordinado obtenido de Colonial SFL, SOCIMI, S.A., han permitido a la Sociedad adquirir el inmueble sito en Avenida América, 38 de Madrid.

La cuenta de pérdidas y ganancias de la Sociedad muestra el ingreso por arrendamiento del inmueble correspondiente al periodo de diciembre de 2025 durante el cual el inmueble ha sido propiedad de la Sociedad, así como los gastos de asesoramiento y financieros para el mismo periodo. Finalmente, y dado que la Sociedad no optará al régimen especial SOCMI hasta el ejercicio 2026, la cuenta de pérdidas y ganancias también muestra el importe del gasto por impuesto sobre las ganancias correspondiente a las actividades antes descritas.

- **Investigación y desarrollo**

A consecuencia de las propias características de la Sociedad, sus actividades y su estructura, habitualmente no se realizan actuaciones de investigación y desarrollo.

- **Acciones propias**

La Sociedad no ha realizado operaciones con acciones propias en el ejercicio de 29 días terminado el 31 de diciembre de 2025.

- **Principales riesgos e incertidumbres**

La actividad de adquisición, promoción, arrendamiento e inversión inmobiliaria está expuesta a diversos riesgos e incertidumbres, tanto internos como externos, que pueden afectar a la evolución y resultados de HQ América, SOCIMI, S.A. Por ello, la gestión del riesgo constituye un elemento clave para la Sociedad y para el Grupo al que pertenece. En este contexto, la Sociedad adoptará medidas para una gestión eficiente y eficaz de los riesgos derivados de su actividad.

El Período Medio de Pago (PMP) de la Sociedad a sus proveedores para el ejercicio 2025 se ha situado en 17 días.

- **Información no financiera**

En referencia a la obligación de la divulgación de información no financiera e información sobre diversidad establecida en la Ley 11/2018 en vigor para los ejercicios iniciados a partir de 1 de enero de 2018, la Sociedad no se encuentra sujeta a esta obligación, por no cumplir con las características descritas en el artículo 262.5 de la Ley de Sociedades de Capital.

- **Personal**

Al cierre del ejercicio de 29 días terminado el 31 de diciembre de 2025 la Sociedad no dispone de personal propio.



- **Medio Ambiente**

Dadas las actividades a las que se dedica la Sociedad, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones o contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma.

- **Hechos posteriores**

Desde el 31 de diciembre de 2025 y hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, no se han producido hechos relevantes significativos.

**FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**

Diligencia que extiendo yo, Secretaria no consejera, para dejar constancia de que las cuentas anuales de HQ América SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, formuladas por el Consejo de administración en la reunión del día 24 de marzo de 2026, son las que constan en 12 folios, impresos en su anverso y su reverso, junto con el informe de gestión de las que he visado 4 ejemplares en todos sus folios, y que en prueba de conformidad con su contenido íntegro, suscribo a continuación mediante la presente diligencia en Madrid, a 24 de marzo de 2026.



Fdo: D. Isabel García Díaz-Mauriño
La Secretaria no consejera

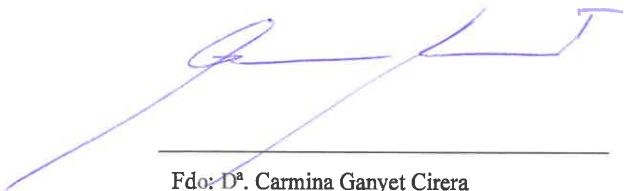
Siguen las firmas de los señores consejeros:



Fdo: D. Paul Gomero Vaquero



Fdo: D. Juan Manuel Ortega Moreno



Fdo: D^a. Carmina Ganyet Cirera



Fdo: D. Rafael Agustín Canales Abaitua



ANEXO II. Comunicación de la Sociedad a la Agencia Tributaria de la opción para aplicar el régimen de SOCIMI.

Recibo de presentación

Datos del asiento registral

Número de asiento registral: RGE980031702026

Fecha: 20-05-2026

Hora: 14:08:48

Vía de entrada: Internet con certificado electrónico

Datos del trámite

Trámite: GC232 - Presentar solicitud o comunicación

Procedimiento: GC23 - Beneficios fiscales de carácter no rogado

Asunto: OPCIÓN APLICACIÓN RÉGIMEN FISCAL ESPECIAL DE LAS SOCIMI PREVISTO EN LA LEY 11/2009

Datos del interesado

NIF: 38073297V

Nombre / Razón social: MOREIRO MOREIRO TOMAS JUAN

Datos de contacto

Teléfono: 676211652

Correo electrónico: tmoreiro@hq-america.com

Relación de ficheros anexados

-	Nombre del archivo	Descripción	Tamaño	Algoritmo Huella	Huella electrónica	Código seguro de verificación (CSV)
1	0 HQEscritoSolRegSOCI MI_firmado.pdf	0 HQESCRITOSOLREGSOC IMI FIRMADO	294,85 KB	SHA-1	43637ECB21E94FF9506995641 A74F79BD3E96FAE	UBDYACYP7LFAR3LP
2	Anexo III Cert. Acta JG HQ América - Acogimiento régimen de SOCIMI vf fdo.pdf	ANEXO III CERT ACTA JG HQ AMERICA ACOGIMIENTO REGIMEN DE SOCIMI VF FDO	299,63 KB	SHA-1	FD8817BF140352309EDE8F3C3 534CA2D5148AA7B	34VJXRSG99SQWRBD
3	Anexo I Poder Tomás Moreiro (P. 348) inscrita.pdf	ANEXO I PODER TOMAS MOREIRO P 348 INSCRITA	2,68 MB	SHA-1	8629A12E6F3B98C35D01401FA 9917347566A46DA	6PHBJZDL4Z3GGMPX
4	Anexo II Estatutos HQ America.pdf	ANEXO II ESTATUTOS HQ AMERICA	5,83 MB	SHA-1	86C41A175E6DD134C02ECD7D BE473221048DA438	PQJ4E6NFJ6KY8WF8

Documento firmado electrónicamente (Ley 40/2015). Autenticidad verificable mediante Código Seguro de Verificación **N4FBNAKFQ8U8GWBD** en <https://sede.agenciatributaria.gob.es>.

La emisión de este recibo de presentación no prejuzga la admisión definitiva del escrito si no se ajusta a los requisitos contenidos en el artículo 39 del Real Decreto 203/2021, de 30 de marzo.

ANEXO III. Informe de valoración de los activos inmobiliarios de la Sociedad.



Informe de valoración

Edificio exclusivo de oficinas en Avenida de América, 38

Avenida de América, 38, Salamanca, 28028, Madrid

HQ América SOCIMI, S.A.

Fecha de valoración: 31 de diciembre de 2025

Nota Legal

Este informe de valoración (el “Informe”) ha sido realizado por CBRE Valuation Advisory, S.A. (“CBRE”) en exclusividad para HQ América SOCIMI, S.A. (el “Cliente”) de acuerdo con las condiciones de contratación firmadas entre CBRE y el Cliente (la “Instrucción”). El Informe es confidencial para el Cliente y cualquier otro Destinatario nombrado aquí, y ni el Cliente y ni los Destinatarios podrán divulgarlo a menos que la Instrucción lo permita de forma expresa.

En aquellos casos en los que CBRE haya aceptado expresamente (por medio de una “Reliance Letter”) el uso del Informe por parte de un tercero distinto del Cliente o los Destinatarios (la “Parte firmante de la Reliance Letter”), la responsabilidad de CBRE para con dicha parte no excederá la que hubiera tenido si esta hubiera sido incluido como destinatario desde el inicio de la instrucción.

La responsabilidad de CBRE con el Cliente, Destinatarios o hacia cualquiera de las Partes firmantes de la “Reliance Letter” que surja en virtud del presente Informe y/o la Instrucción en su conjunto o en relación con los mismos, ya sea contractual, por agravio, está limitada a la cantidad que, en concepto de honorarios, de conformidad con lo pactado en la sección 4 del presente acuerdo, CBRE Valuation Advisory, S.A. facture al cliente.

Conforme a los términos de la Instrucción, CBRE no responderá de ninguna pérdida o daño indirecto, especial o consecuente que se derive de este Informe o que esté relacionado con él, cualquiera que sea su causa, ya sea por contrato, agravio, negligencia o de otra índole. Nada en el presente Informe excluirá la responsabilidad recogida por ley.

Si usted no es ni el Cliente, ni el Destinatario, ni una Parte firmante de la “Reliance Letter”, este Informe solo tendrá fines informativos. No podrá utilizar el Informe para ningún propósito y CBRE no será responsable de ningún daño o pérdida que pueda sufrir (ya sea directo, indirecto o consecuente) como resultado del uso no autorizado o distinto de este Informe. CBRE no se compromete a proporcionar información adicional ni a corregir imprecisiones en el Informe.

La información incluida en este Informe no constituye consejo sobre la idoneidad de realizar cualquier tipo de operación. Si no comprende esta información, le recomendamos buscar asesoramiento legal independiente.

Contenido

Parte I: Informe de Valoración..... 4

Parte II: Informe de la Propiedad 15

Parte I: Informe de Valoración

Informe de Valoración

Fecha del Informe	18 de marzo de 2026
Fecha de valoración	31 de diciembre de 2025
Condiciones de Mercado	En la actualidad existen numerosas tensiones geopolíticas en todo el mundo, cuyos resultados son inciertos. Existe la posibilidad de una rápida escalada que podría tener un impacto significativo en el comercio mundial, las economías y el valor de los inmuebles. La experiencia ha demostrado que el comportamiento de los consumidores y los inversores puede cambiar rápidamente en condiciones de mercado fluctuantes. Es importante señalar que las conclusiones expuestas en este informe son válidas únicamente a la fecha de valoración. Cuando sea pertinente, recomendamos que se realice un seguimiento exhaustivo de la valoración, ya que continuamos analizando cómo responden los mercados al entorno actual.
Destinatario	HQ América SOCIMI, S.A. Avenida de América, 38, Salamanca, 28028, Madrid A24950594 D. Juan Manuel Ortega Moreno jmortega@colonial-sfl.com
La Propiedad	Edificio exclusivo de oficinas situado en Avenida de América, 38 (Madrid), actualmente sede de la compañía Naturgy.
Descripción de la propiedad	Edificio exclusivo de oficinas con 11.656 m ² y un activo anexo denominado "Búnker" con 1.546 m ² . Son también objeto de valoración 253 plazas de aparcamiento, 222 internas y 23 externas destinadas a coche así como 8 plazas destinadas al estacionamiento de motocicletas.
Destino de la propiedad	Uso Interno e incorporación en la documentación requerida para salida a Bolsa.
Instrucción	Asesorar a nuestro cliente acerca del Valor de Mercado del activo a fecha de Valoración conforme a nuestros términos y condiciones de contratación a fecha 23 de marzo de 2026.
Capacidad del Valorador	Externo, tal y como se define en la versión actual de los Estándares Globales de Valoración de RICS.

Finalidad	La presente valoración tiene como única finalidad información para los órganos de decisión de la compañía así como su aportación a la documentación necesaria para el proceso de salida a Bolsa, no estando permitida ninguna otra.
Valor de Mercado	<p style="text-align: center;">88.200.000€</p> <p style="text-align: center;">(Ochenta y ocho millones doscientos mil euros)</p> <p style="text-align: center;">IVA excluido.</p> <p>Nuestra opinión de Valor de Mercado se basa en nuestro Ámbito de trabajo y nuestras Hipótesis de valoración adjuntas, y ha sido preparado empleando transacciones a libre mercado comparables recientes.</p>
Limitaciones	<p>A efectos de valoración hemos asumido que el inmueble presenta un buen estado de conservación general acorde con su antigüedad y que no precisan de obras significativas de renovación o mejora.</p> <p>La presente valoración ha sido realizada sin observar las Normas Internacionales de Medición Inmobiliaria (International Property Measurement Standards, IPMS). En su lugar, se han utilizado las superficies aportadas por el propietario en base al contrato de arrendamiento.</p> <p>No hemos realizado mediciones in situ o sobre planos a escala de la propiedad objeto de valoración por lo que hemos asumido como correctas las superficies facilitadas por el cliente.</p> <p>Para efectos de la valoración, se ha asumido que el inmueble cuenta con todas las licencias necesarias para el uso actual o previsto.</p>
Hipótesis especiales	No.
Adecuación a los estándares de Valoración	<p>La valoración se ha realizado de acuerdo con la última edición de los Estándares Globales de Valoración (Red Book) emitidos por RICS, que incorporan los Estándares Internacionales de Valoración (IVS).</p> <p>Confirmamos que tenemos suficiente conocimiento del Mercado Inmobiliario tanto a nivel local, como nacional, y que poseemos las aptitudes y capacidades necesarias para llevar a cabo la presente valoración.</p> <p>En el caso de que la valoración haya sido llevada a cabo por más de un valorador en CBRE, podemos confirmar que dentro de nuestros archivos guardamos un listado de estas personas involucradas en el proyecto, conforme a las indicaciones del Red Book.</p> <p>Esta valoración constituye una opinión profesional y no pretende expresamente servir como garantía de ningún valor particular de la propiedad en cuestión.</p>

Consideraciones de sostenibilidad	<p>Otros valoradores pueden alcanzar conclusiones diferentes en referencia a la valoración de la propiedad. Esta Valoración tiene como único propósito el proporcionar al cliente la opinión profesional independiente sobre el valor de la propiedad a fecha de valoración.</p> <p>Los aspectos medioambientales y de sostenibilidad son una parte integral del enfoque de la valoración. Se entiende por "sostenibilidad" la consideración de cuestiones como el medio ambiente y el cambio climático, la salud y el bienestar y la responsabilidad corporativa que pueden tener un impacto en la valoración de un activo. En el contexto de la valoración, la sostenibilidad abarca una amplia gama de factores físicos, sociales, ambientales y económicos que pueden afectar al valor. El alcance de temas incluye riesgos ambientales clave, como inundaciones, sequías o tormentas, así como aspectos de la eficiencia energética, huella de carbono, diseño, configuración, accesibilidad, legislación, gestión y consideraciones fiscales, y el uso actual e histórico de la tierra.</p> <p>La sostenibilidad tiene un impacto en el valor de un activo, incluso si no se reconoce directamente. Los valoradores reflejan los mercados, no los dirigen. Cuando reconocemos los impactos de valor de la sostenibilidad, reflejamos nuestra comprensión de cómo los participantes del mercado incluyen estos requisitos en sus ofertas y el impacto en las valoraciones de mercado.</p>
Consideraciones	<p>Los detalles de la propiedad en base a los que se ha realizado la valoración están incluidos en este informe.</p> <p>Si la información o las estimaciones sobre las que se basa la valoración se probasen incorrectas, las cifras de valor podrían ser, consecuentemente, erróneas y deberían ser reconsideradas.</p>
Variaciones sobre los Estándares de Valoración	<p>Ninguna.</p>
Verificación	<p>Recomendamos que con anterioridad a llevar a cabo cualquier transacción financiera basada en esta valoración, obtengan la correspondiente verificación así como la validez de las estimaciones que hemos adoptado.</p> <p>Quisiéramos advertir que al haber analizado la renta de mercado, reflejando las actuales condiciones del mercado, existen ciertos riesgos que pueden no ser, o podrían llegar a no ser, cubiertos por un seguro. Antes de llevar a cabo cualquier transacción financiera basada en esta valoración, deberían comprobar las coberturas de su seguro y los riesgos involucrados en caso de que un suceso sin cobertura tuviera lugar.</p>
Valorador	<p>La propiedad ha sido valorada por un valorador cualificado para los efectos de la valoración de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación de la RICS.</p>

Independencia	Los honorarios totales ingresados por CBRE Valuation Advisory S.A. (u otras compañías que formen parte del mismo grupo de compañías en España) de parte del destinatario (u otras compañías que formen parte del mismo grupo de compañías), incluidos los relativos a esta instrucción, son menores al 5.0% del total de los ingresos totales de la compañía.
Conflictos de Interés	Confirmamos que no hemos tenido relación previa con la propiedad, y que no tenemos conflicto de interés en la realización de la valoración. Igualmente confirmamos que mantenemos copia de los chequeos de conflicto de interés que se han realizado.
Fiabilidad	El presente Informe debe ser empleado tan solo por la parte a la que se dirige y al efecto especificado, por lo que no se acepta responsabilidad alguna frente a terceras partes en relación a la totalidad o parte de sus contenidos.

<p>Publicación</p>	<p>Les recordamos que no está permitida la inclusión de la totalidad, parte o referencia alguna a este informe en ninguna publicación, documento, circular o comunicado, ni su publicación, sin la previa autorización escrita por parte de CBRE Valuation Advisory tanto en cuanto al contenido como a la forma o contexto en que se publicará.</p> <p>Como excepción, a efectos de dar cumplimiento a lo dispuesto en la Circular 1/2025 de BME Scaleup, la Sociedad podrá publicar el informe de valoración de los activos como Anexo al Documento Inicial de Acceso al Mercado (el "DIAM") e incluir un resumen explicando la valoración de los activos en el DIAM y en el informe relativo a la valoración de la Sociedad.</p>	
<p>Atentamente,</p>		
		
<p>Fernando Fuente MRICS Director Ejecutivo RICS Registered Valuer En nombre de CBRE Valuation Advisory S.A</p>	<p>Pablo Carnicero MRICS Director Senior RICS Registered Valuer En nombre de CBRE Valuation Advisory S.A.</p>	<p>Jaime Ballesteros MRICS Director Asociado RICS Registered Valuer En nombre de CBRE Valuation Advisory S.A.</p>
<p>+34 91 598 1900 fernando.fuente@cbre.com</p>	<p>+34 91 598 1900 pablo.carnicero@cbre.com</p>	<p>+34 91 598 1900 jaime.ballesteros@cbre.com</p>
<p>CBRE Valuation Advisory S.A. Pº de la Castellana 202 planta 8 28046 Madrid T: +34 91 598 19 00 W: www.cbre.es Ref. No. – VA26-0218</p>		

Ámbito de trabajo y fuentes de información

Fuentes de Información	<p>Hemos realizado nuestro trabajo basándonos en la información aportada por el cliente así como aquella documentación recibida por el equipo interno de tasaciones de CBRE tras autorización previa del cliente, tal y como se detalla en nuestro informe, y que hemos considerado correcta y completa.</p> <p>La documentación aportada es la siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none">✓ Contratos y adendas del edificio✓ Desglose de superficie✓ Nota simple
La Propiedad	<p>Nuestro informe incluye un breve resumen de los detalles de la propiedad objeto de valoración en el cual se ha basado la valoración.</p>
Inspecciones	<p>La propiedad ha sido inspeccionada internamente por Miguel Ángel Marcos MRICS el día 6 de marzo de 2026. Confirmamos que inspeccionamos las partes accesibles del edificio y asumimos el correcto estado de aquellas que no fueron inspeccionadas.</p>
Superficies	<p>No hemos realizado mediciones sobre la propiedad, sino que hemos asumido que aquellas facilitadas por la propiedad del activo en su página web se ajustan a la normativa "Estándar AEO" publicada en marzo de 2014 por la Asociación Española de Oficinas y son correctas.</p>
Cuestiones medioambientales	<p>No hemos llevado a cabo investigaciones referidas a los usos pasados o presentes de la propiedad, ni a los suelos vecinos, a fin de establecer la existencia de contaminación, por lo que hemos asumido que no existe ninguna en las inmediaciones.</p>
Servicios	<p>Entendemos la propiedad cuenta todos los servicios principales, incluidos agua, alcantarillado, electricidad y teléfono. No hemos realizado comprobaciones sobre ninguno de ellos.</p>
Estado de conservación	<p>No hemos llevado a cabo estudios sobre la propiedad, puesto a prueba sus servicios, realizado investigaciones, inspeccionado la carpintería, las partes expuestas de la estructura que han sido cubiertas, no expuestas, o inaccesibles, ni realizado investigaciones encaminadas a determinar si se han empleado en la construcción del inmueble materiales o técnicas peligrosas, o si existen evidencias de ellas en alguna parte de la propiedad. De esta manera, no podemos asegurar que la propiedad se encuentre libre de defectos.</p>

Urbanismo	<p>No hemos realizado consultas verbales en el Departamento de Urbanismo de las Administraciones Públicas competentes. Hemos comprobado que la parcela en la que se ubica el activo objeto de valoración tiene permitido el uso al que se destina la actividad del mismo. La información que nos ha sido facilitada en Urbanismo es de libre acceso, y sin responsabilidad hacia terceras partes, por lo que no podemos aceptar la responsabilidad en caso de que la información se pruebe errónea o presente omisiones.</p>
Títulos, tenencia y alquileres	<p>La información referida a la titularidad y tenencia de las propiedades es conforme a la información que nos ha sido facilitada. Por lo general, no tenemos acceso a las escrituras en las que se hace referencia. En el caso de que nuestro informe haga referencia a escrituras, arrendamientos o usufructos, esto representa nuestro entendimiento de los mismos. Hacemos especial hincapié, en que la interpretación de los documentos referidos a la titularidad (incluidas las escrituras, contratos y acuerdos urbanísticos) es responsabilidad de sus asesores legales.</p> <p>No hemos realizado investigaciones referentes a la situación financiera de los inquilinos. Hemos, no obstante, reflejado nuestra opinión general de la posible percepción de los compradores acerca del estatus financiero de los inquilinos.</p>

Consideraciones estándar de valoración

<p>Valores</p>	<p>La propiedad ha sido valorada bajo la hipótesis de “Valor de Mercado”, que se define como:</p> <p>" Cuantía estimada por la que un bien o deuda podría intercambiarse en la fecha de la Valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en las que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción.."</p> <p>La valoración representa la cifra que aparecería a fecha de valoración en un hipotético contrato de compra-venta. No se han realizado ajustes sobre dicha cifra que reflejen los gastos de adquisición o los impuestos a los que dicha transacción estaría sujeta.</p> <p>Tampoco se han tenido en cuenta los arrendamientos o acuerdos entre las empresas, hipotecas, obligaciones o cargos de cualquier índole.</p> <p>Tampoco se ha tenido en cuenta la disponibilidad o no de subvenciones del Gobierno o de la Unión Europea.</p>
<p>Valores de renta</p>	<p>Los valores de renta indicados en nuestro Informe son los considerados apropiados con el fin de asesorar sobre nuestra opinión de valor de una propiedad, no siendo necesariamente apropiados a otros efectos ni obligatoriamente acordes con la definición de Renta de Mercado la cual incluimos a continuación:</p> <p>“Cuantía estimada por la que el interés inherente a un bien inmueble debería arrendarse en la fecha de valoración entre un arrendador y un arrendatario dispuestos a arrendar, en una transacción libre, realizada en base a unas condiciones de arrendamiento adecuadas, tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado contando con información suficiente, con prudencia y sin coacción.”</p>
<p>La Propiedad</p>	<p>Donde fuese necesario, hemos considerado los escaparates y salas de venta como partes integrales del inmueble valorado.</p> <p>Instalaciones del propietario como ascensores, escaleras mecánicas, núcleos de climatización y cualquier otro servicio común, se han tratado como partes integrales del inmueble y han sido incluidas en nuestra valoración.</p> <p>Plantas procesadoras, maquinaria y cualquier instalación particular del inquilino han sido excluidas de la valoración.</p> <p>Todas las mediciones, superficies y antigüedades incluidas en nuestro informe son aproximadas.</p>

Cuestiones Medioambientales	<p>En ausencia de cualquier información que indique lo contrario, hemos asumido que:</p> <ul style="list-style-type: none">[a] La propiedad no se encuentra contaminada ni afectada negativamente por ninguna ley medioambiental existente o en propuesta;[b] Cualquier proceso que se esté llevando a cabo en el inmueble se encuentra debidamente regulado conforme a la legislación medioambiental y cuenta con todas las licencias necesarias, emitidas por las autoridades competentes.[c] La propiedad cuenta con los certificados energéticos necesarios siguiendo los requerimientos gubernamentales. <p>La propiedad no se ve afectada por riesgo de inundación y que de ser así los correspondientes mecanismos de defensa contra inundaciones se encuentran en funcionamiento y que puede obtener un seguro de construcción a un coste adecuado, que no afecte materialmente al valor de la propiedad.</p>
Estado de conservación	<p>En ausencia de cualquier información que indique lo contrario, hemos asumido que:</p> <ul style="list-style-type: none">[a] el terreno no presenta condiciones extraordinarias, ni hay presencia de restos arqueológicos que puedan afectar la ocupación presente o futura de las propiedades, su desarrollo o su valor;[b] la propiedad está libre de podredumbre, plagas y defectos estructurales o vicios ocultos;[c] no se han empleado en la construcción de la propiedad ni en posteriores alteraciones o ampliaciones, materiales peligrosos ni técnicas sospechosas; y[d] los servicios, y cualquier control o software asociado están en funcionamiento y libres de defectos. <p>De cualquier manera, hemos tenido en cuenta la antigüedad y el estado de conservación aparente de la propiedad, si bien los comentarios sobre estos aspectos mencionados en el Informe no pretenden expresar una opinión o asesoría acerca del estado de las partes que no se han inspeccionado, y esos comentarios no se deberían tomar como si se hiciera una descripción implícita o una afirmación sobre dichas partes no inspeccionadas.</p>

<p>Título, tenencia, alquileres, urbanismo, tributación, y requerimientos gubernamentales locales y legales</p>	<p>Salvo que se hubiera indicado de otra manera en nuestro informe, y en ausencia de Información que demuestre lo contrario, hemos asumido que:</p> <ul style="list-style-type: none">[a] Las propiedades disponen de títulos de propiedad adecuados para su comercialización y se encuentran libres de cargas y gravámenes;[b] todos los inmuebles se han promovido bien con anterioridad a cualquier regulación urbanística, bien acorde con los actuales parámetros de aplicación, y se benefician de una situación acorde con la ordenación o de derechos de uso adquiridos para el uso actual;[c] las propiedades no se encuentran afectadas negativamente por futuras actuaciones urbanísticas o trazados de carreteras;[d] todos los inmuebles cumplen con los requisitos legales referentes a protección contra incendios, salubridad y cualquier otra medida de seguridad;[e] las revisiones de renta son al alza y deben ser evaluadas en detalle considerando rentas de mercado actuales;[f] no existen mejoras del inquilino que afecten de forma material a las rentas actuales en caso de revisión o renovación[g] los inquilinos cumplirán con sus obligaciones en virtud de los contratos de arrendamiento firmados, siendo responsables del pago del seguro, de las tarifas comerciales y todas las reparaciones, ya sea directamente o mediante un cargo por servicio;[h] no existen restricciones al usuario ni convenios restrictivos en los arrendamiento que pudiesen afectar de manera negativa al valor del activo.[i] en su caso, el propietario no retendría el permiso para ceder el interés valorado y;[j] en aquellas unidades que no estén ocupadas se puede aportar el valor bajo supuesto de vacío.
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Parte II: Informe de la Propiedad

INFORME DE VALORACIÓN

PAÍS:	España	SUB - MERCADO:	Madrid – Central Secundario
DIRECCIÓN:	Av. de América, 38, Salamanca, 28028 Madrid		



FECHA DE VALORACIÓN:	31 de diciembre de 2025	PROPIEDAD:	Avenida de América, 38
		VALORADOR:	Externo
		USO DE LA VALORACIÓN:	Interno y salida a Bolsa
		FECHA DE INSPECCIÓN:	6 de marzo de 2026
VALOR	88.200.000 €		6.679

LOCALIZACIÓN Y ACCESIBILIDAD

El activo se sitúa en España, en la ciudad de Madrid (capital del país y de la Comunidad de Madrid), distrito de Salamanca, barrio de La Guindalera, en el eje de la Avenida de América, al noreste del casco histórico. Madrid cuenta con aproximadamente 3,3 millones de habitantes (alrededor de 6,8–7 millones en su área metropolitana) y ha registrado crecimiento demográfico moderado en la última década, impulsado por flujos migratorios y la dinámica del sector servicios. España ha mostrado en los últimos años un crecimiento del PIB en torno al 2,5%, mientras que la Comunidad de Madrid mantiene un peso significativo en la economía nacional y niveles de renta por encima de la media del país. Entre las compañías más relevantes con sede o centros corporativos en Madrid destacan Telefónica, BBVA, Santander, Endesa, Repsol, Iberia, ACS, Amadeus y Mapfre. La ciudad está atravesada por el río Manzanares y concentra nodos clave de transporte, entre ellos el aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas.

Ubicación micro

Avenida de América, 38 se emplaza en un corredor urbano que articula el centro con la A-2, con tejido consolidado de oficinas y residencial en torno a ejes como Cartagena, Corazón de María, Clara del Rey y López de Hoyos. En el entorno inmediato existen servicios cotidianos: supermercados, varias farmacias, oferta de restauración y cafeterías en un radio inferior a 500 m; además de alojamiento hotelero como Hotel Silken Puerta de América, NH Madrid Ventas y AC Hotel Avenida de América. La zona dispone de equipamientos educativos cercanos además de varias escuelas infantiles. En lo que respecta a sanidad, Hospital Universitario de La Princesa y Quirón San José. El corredor Corazón de María–Clara del Rey concentra numerosos edificios de oficinas de servicios profesionales, TIC y consultoría, y a escala barrial la urbanización es densa y continua.

Accesibilidad

La localización dispone de acceso directo a la A-2 (Autovía del Nordeste) y conecta con la M-30 a corta distancia (1 km), facilitando los enlaces con A-1/A-3 y M-40. En transporte público, existen múltiples paradas de autobús en las inmediaciones: Avenida Guindalera–Camilo José Cela, Avenida de la Guindalera y Camilo José Cela. Entre las estaciones de metro más próximas se encuentran: Parque de las Avenidas, Cartagena, Prosperidad y Alfonso XIII. El eje incluye el Intercambiador de Avenida de América, con correspondencia entre líneas 4, 6, 7 y 9 y numerosos autobuses interurbanos (incluida la línea 200 al aeropuerto). Las estaciones de ferrocarril de Chamartín y Atocha son accesibles mediante la red de metro y autobús. Por último, el aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas se sitúa a aproximadamente 9,4 km por la A-2, con conexión tanto por carretera como por bus desde el intercambiador, convirtiendo Avenida de América en uno de los micro mercados con mejor acceso.

MACRO RATING:	Bueno	MICRO RATING:	Bueno
----------------------	-------	----------------------	-------

DESCRIPCIÓN

El conjunto inmobiliario ubicado en Avenida de América 38 en Madrid está formado por dos activos complementarios y estratégicos para Naturgy, la torre principal de oficinas con una superficie sobre rasante de 11.658 m² distribuidos en doce plantas más baja y el edificio técnico anexo conocido internamente como el búnker con 1.546 m² sobre rasante, ambos integrados en el complejo que Naturgy ocupa como sede corporativa desde 2021 tras una remodelación integral que adaptó el inmueble al estándar LEED Gold de sostenibilidad y accesibilidad con asesoramiento de Ilunion, además de incorporar una nueva fachada de muro cortina con estructura de madera de pino local que mejora aislamiento térmico y consumo energético e incluye infraestructura de recarga para vehículos eléctricos, una actuación proyectada por los estudios de arquitectura Sanzpont y Ortiz León y comunicada oficialmente por la compañía y medios especializados en agosto de 2021.

La torre presenta un acceso con recepción de doble altura y gran luminosidad, dispone de salas de reuniones en planta baja para atención corporativa, en la planta primera concentra áreas de reuniones y salas polivalentes que facilitan la flexibilidad operativa y la adaptación a formatos de trabajo colaborativo y presencial híbrido, de la planta segunda a la undécima desarrolla plantas tipo abiertas orientadas a la movilidad total del empleado, y en la planta doce incorpora un espacio de networking y una cafetería que da servicio al personal, el conjunto se comunica verticalmente mediante cinco ascensores con conexión directa a niveles sobre rasante y a las plantas de aparcamiento, en el complejo hay 245 plazas en total con 222 internas 23 externas y 8 para motocicletas, y en planta menos uno hay vestuarios disponibles para los trabajadores.

El edificio técnico anexo o búnker alberga el Centro de Control de Gas el Centro de Control de Respaldo de la Red de Electricidad un pequeño CPD de respaldo el servicio médico y varias salas de reuniones, lo que confiere al activo un perfil singular dentro de la oferta de oficinas por su carácter de infraestructura crítica y su función de continuidad operativa, este uso especializado incrementa la resiliencia del conjunto frente a contingencias y aporta un valor defensivo adicional al mix de servicios corporativos de Naturgy.

ESTADO DE CONSERVACIÓN

CBRE no ha realizado ningún estudio estructural ni ha comprobado los servicios. No se nos ha facilitado ningún informe de estudio elaborado por ninguna otra empresa.

El cliente no ha proporcionado ningún Capex y cabe señalar que el edificio data de 1970 y se encuentra en un estado de conservación normal.

ESTADO DEL INMUEBLE:	Excelente	AÑO DE REFORMA:	2020-2021
-----------------------------	-----------	------------------------	-----------

SUPERFICIES

CBRE no ha llevado a cabo medición alguna del edificio. Hemos tenido en cuenta la información proporcionada por nuestro cliente, la cual ha sido extraída del contrato en vigor, con el fin de reflejar una mayor coherencia con las rentas negociadas. El edificio principal se distribuye de la siguiente manera:

PLANTA	Uso	SUPERFICIE (M ²)
-2	Parking	2,776,13*
-1	Parking	2,776,13*
0	Oficina	657,76
1	Oficina	916,66
2	Oficina	916,66
3	Oficina	916,66
4	Oficina	916,66
5	Oficina	916,66
6	Oficina	916,66
7	Oficina	916,66
8	Oficina	916,66
9	Oficina	916,66
10	Oficina	916,66
11	Oficina	916,66
12	Oficina	916,66
Total (s/r)		11.657,68

**Desglose aproximado*

Las plantas -1 y -2 albergan un total de 222 plazas de aparcamiento para coches así como 8 plazas para motocicletas. En la superficie exterior hay disponibilidad para aparcar 23 coches.

Por otro lado, el "búnker" se desglosa de la siguiente forma:

PLANTA	Uso	SUPERFICIE (M ²)
-2	Polivalente	770,52
-1	Polivalente	775,66
Total		1.546,18

CONSERVACIÓN Y MEDIOAMBIENTE

No hemos sido instruidos para realizar ninguna investigación en relación con la presencia o posible presencia de contaminación en terrenos o edificios, ni con la posible presencia de otros factores de riesgo medioambiental, y que asumamos que, si se realizaran investigaciones en la medida adecuada, no se descubriría nada que pudiera afectar al valor.

No hemos llevado a cabo ninguna investigación sobre los usos anteriores, ni de las propiedades ni de los terrenos adyacentes, para determinar si existe alguna posibilidad de contaminación derivada de dichos usos o emplazamientos, u otros factores de riesgo medioambiental, por lo que hemos asumido que no existe ninguno.

URBANISMO

CBRE no ha realizado ninguna investigación de planificación urbanística relacionada con el inmueble objeto de valoración.

Tras analizar la zona y comprobar que la ubicación del activo objeto de valoración está consolidada, hemos asumido que cumple con la normativa vigente y que cuenta con todos los permisos y licencias necesarios para llevar a cabo su actividad.

LEGAL

TITULARIDAD

El cliente nos ha facilitado la nota simple de ambos activos, en base a las cuales podemos certificar que el activo localizado en Avenida de América, 38 es propiedad al 100% de HQ América SOCIMI, S. A

SITUACIÓN ARRENDATICIA

La propiedad se encuentra actualmente alquilada en su totalidad a la compañía Naturgy, cuyo contrato original del alquiler se remonta al 23 de diciembre de 2016. Tras varias adendas el actual contrato tiene como fecha fin el 31 de agosto de 2031 con la posibilidad de ampliar el plazo dos prórrogas de 5 años. Actualmente paga una renta de 411.663,49 euros al mes.

METODOLOGÍA DE VALORACIÓN

Hemos adoptado el método de valoración del flujo de caja descontado (DCF) para determinar el valor de mercado de la propiedad, tras realizar una verificación cruzada con el método de valoración comparativo.

El método del flujo de caja descontado es una técnica de modelización financiera mediante la cual se modelizan hipótesis explícitas sobre el flujo de caja futuro de un activo. Dichas hipótesis incluyen las condiciones futuras del mercado que afectan a la oferta, la demanda, los ingresos, los gastos y el potencial de riesgo. Estas hipótesis determinan la capacidad de generación de ingresos de una propiedad, sobre la que se proyecta el patrón de sus ingresos y gastos.

A esta serie de flujos de caja proyectados se le aplica una tasa de descuento adecuada, derivada del mercado, para establecer una indicación del valor actual de la corriente de ingresos asociada a la propiedad. En el caso de las propiedades en explotación, el flujo de caja periódico se estima normalmente como los ingresos brutos menos la desocupación (y los costes relacionados con ella) y menos los gastos de explotación.

La serie de ingresos operativos netos periódicos, junto con una estimación del valor de reversión/terminal, previsto al final del período de proyección, se descuenta entonces a una tasa de interés adecuada para determinar su valor actual. Por lo tanto, la valoración representa el flujo de caja futuro descontado. Para llegar a nuestra opinión sobre el valor de mercado, hemos hecho las siguientes hipótesis:

Periodo de valoración

Hemos realizado un análisis de valoración con un horizonte temporal de 10 años.

Rentas

El activo se encuentra actualmente alquilado por lo que hemos considerado la actual renta bruta de 4.939.962 euros al año (31,18€/m²/mes) que paga el inquilino por la totalidad de las instalaciones (espacio de oficinas y parking). Dado el estado del activo y las recientes adendas firmadas por el inquilino hemos asumido la renovación del actual contrato hasta el fin del período de valoración.

Rentabilidad de salida

En línea con la tendencia actual del mercado y la incertidumbre socioeconómica actual, hemos aplicado un rendimiento de salida del 5,40%. En este caso, hemos tenido en cuenta la actual ocupación del edificio, su operatividad y ubicación.

Tasa de descuento

En cualquier análisis DCF, es de vital importancia que el flujo de caja neto sea lo más realista posible, para permitir la comparación de las tasas de rendimiento específicas de la propiedad con las de otros índices. Nuestro flujo de caja adopta una tasa objetivo del 7,40%, lo que proporciona una «prima de riesgo» razonable para reflejar el riesgo del activo.

Rentas

- Renta bruta de mercado: 4.572.173€/año (triple neto)
- Renta neta de mercado: 4.560.743€/año (triple neto)

Gastos operativos

El total de gastos operativos considerados han sido estimados en base al importe estándar asumido para esta tipología de activos en base a sus características. El importe total aplicado al activo es de 792.231,60 euros al año.

Capex

No hemos recibido ninguna partida de capex pendiente por parte de nuestro cliente.

IPC

La renta se ha indexado al IPC de cada año natural según las previsiones de Oxford Economics publicadas en el cuarto trimestre de 2025. Son los siguientes:

Año 1: 2,31%

Año 2: 1,83%

Año 3: 2,12 %

Año 4: 2,11 %

Año 5 y perpetuidad: 2,00 %

Sin embargo, la renta de mercado no se actualiza con el mismo índice sino a un ritmo del 2,50% anual a contar desde el segundo año.

Costes de adquisición

Los costes de adquisición se deducen del coste bruto para obtener el valor neto de la propiedad. Estos costes se estiman en un 2,82 % y se desglosan de la siguiente manera:

Impuesto de actos jurídicos documentados: 1,50%

Honorarios de los agentes: 0,75%

Honorarios legales: 0,57%

PARÁMETROS DE VALORACIÓN

Renta actual bruta anual (€)	4.939.962	Renta actual bruta €/m²/mes	31,18
Renta actual neta anual (€)	4.927.612	Renta actual neta €/m²/mes	31,10
Renta bruta de mercado anual (€)	4.572.173	Renta bruta de mercado €/m²/mes	28,86
Renta neta de mercado anual (€)	4.560.743	Renta neta de mercado €/m²/mes	28,78
Gastos operativos anual (€)	792.231	Gastos operativos €/m²/mes	5,00
Valor bruto (€)	90.728.934	Costes de adquisición (€)	2.488.383
VALOR DE MERCADO (€)	88.200.000	€/m²	6.679
CUADRO DE RENTABILIDADES	Rentabilidad inicial (Renta actual neta/Valor bruto): 5,44% Rentabilidad de salida: 5,40% Tasa de descuento: 7,40%		

PRINCIPALES FACTORES DE VALORACIÓN

Fortalezas

- Gran ratio de número de plazas de aparcamiento.
- Excelente estado de conservación, compromiso sostenible y grado de digitalización.
- Próximo al principal eje financiero con alto grado de visibilidad.
- Fácilmente accesible, tanto en transporte privado como público.

Riesgos

- Actual grado de sobre arrendamiento del único inquilino del edificio.
- El gran volumen del activo puede tener menos liquidez en el mercado
- Actual dependencia de un único inquilino.
- Posibles conflictos internacionales podrían dar lugar a una subida de tipos.

ANEXO A**COMPARABLES DE RENTA**

Dirección	Superficie m ²	Renta €/m ² /mes	Fecha	Comentario
Mateo Inurria, 25	3.763	25,00	1T - 2025	Complejo de oficinas compuesto por dos edificios exentos, con una superficie conjunta cercana a 3.763 m ² , ubicado muy próximo a Plaza Castilla. Presenta una localización consolidada con abundantes servicios y próxima renovación integral prevista en 2025. Destaca por su entorno empresarial, buena accesibilidad y espacios amplios y luminosos.
Príncipe de Vergara 108	587	27,00	2T - 2025	Edificio exclusivo de oficinas con fachada muro cortina azul y ascensores panorámicos, uno de los inmuebles más representativos del eje Príncipe de Vergara. El activo ofrece plantas diáfanas sin pilares, alta luminosidad, certificación LEED Gold y excelentes comunicaciones junto al intercambiador de Avenida de América. Representa producto prime en zona altamente demandada.
Pío XII, 44	1.885	25,50	3T - 2025	Complejo de oficinas recientemente rehabilitado, con arquitectura moderna, plantas diáfanas, certificaciones BREEAM y WELL en proceso y amplias zonas ajardinadas (17.460 m ²). Ubicado junto a la M-30 y con acceso directo a A-1, ofrece servicios diferenciales como auditorio, cafetería y áreas deportivas. Producto corporativo de altas prestaciones y eficiencia.
Príncipe de Vergara 108	587	28,00	3T - 2025	Edificio exclusivo de oficinas con fachada muro cortina azul y ascensores panorámicos, uno de los inmuebles más representativos del eje Príncipe de Vergara. El activo ofrece plantas diáfanas sin pilares, alta luminosidad, certificación LEED Gold y excelentes comunicaciones junto al intercambiador de Avenida de América. Representa producto prime en zona altamente demandada.
Príncipe de Vergara, 112	1.001	32,00	Oferta	Edificio prime propiedad de Colonial SFL, con certificación LEED Gold, diseño de Ortiz & León y concepto "home office" implementado por Utopicus. Espacios flexibles, plantas diáfanas, patios ingleses y zonas ajardinadas, orientado a usuarios que buscan modernidad, confort y sostenibilidad en un entorno muy bien comunicado.
María de Molina, 39	604	37,00	Oferta	Edificio de oficinas moderno y flexible, con gran presencia corporativa y ubicación estratégica junto a Avenida de América. Ofrece espacios luminosos, totalmente equipados, con acceso 24/7, salas de reuniones, servicios profesionales y excelente conectividad a transporte público. Ubicación muy consolidada y de fuerte demanda empresarial

En primer lugar, los activos situados en ejes consolidados del distrito de Chamartín y Salamanca muestran una horquilla de rentas entre 25,00 €/m²/mes y 37,00 €/m²/mes, dependiendo del grado de modernización, certificaciones, calidad de espacios, flexibilidad y posición exacta dentro del eje. En este sentido, Mateo Inurria 25-27, con un conjunto de dos edificios próximos a Plaza Castilla y con renovación prevista, registra una renta en torno a 25,00 €/m²/mes, reflejando una relación calidad-ubicación competitiva dentro de un área corporativa consolidada.

Los activos del eje Príncipe de Vergara, especialmente el número 108, sirven como referencia sólida para calibrar el posicionamiento de Avenida de América 38. Se trata de un edificio exclusivo con fachada muro cortina, plantas diáfanas sin pilares y certificación LEED Gold, características que lo sitúan en la franja superior del mercado del entorno de Avenida de América. Las rentas observadas en este activo se sitúan entre 27,00 €/m²/mes (2T-2025) y 28,00 €/m²/mes (3T-2025), lo que establece un rango muy cercano a la renta planteada para el activo objeto de valoración. La representatividad, visibilidad y accesibilidad del edificio justifican estas cifras en un mercado donde la demanda de espacios eficientes y bien comunicados se mantiene firme.

Por su parte, Pío XII 44 presenta un componente corporativo adicional, con un complejo modernizado, certificaciones BREEAM y WELL en proceso, amplias zonas ajardinadas y espacios diáfanos. La renta de referencia, situada en 25,50 €/m²/mes, se explica por su localización más orientada al norte y por un mix de servicios de corte más campus-corporativo que prime puro, aunque con una elevada calidad técnica.

En el segmento alto del mercado aparecen Príncipe de Vergara 112 y María de Molina 39, ambos activos en oferta, con rentas objetivo de 32,00 €/m²/mes y 37,00 €/m²/mes respectivamente. En el primer caso, la certificación LEED Gold, la flexibilidad de espacios y la orientación premium del edificio justifican su posición de referencia. En el caso de María de Molina 39, se trata de un emplazamiento altamente representativo del Barrio de Salamanca, con fuerte demanda empresarial y un entorno muy consolidado, lo que explica el rango superior. Estos valores delimitan el techo de mercado al que no necesita aspirar Avenida de América 38 dado su perfil más corporativo y funcional.

El análisis de los activos comparables disponibles en el mercado madrileño confirma que la renta objetivo de 28,50 €/m²/mes para el edificio de Avenida de América 38 se sitúa dentro de un rango coherente para activos de oficinas prime renovados, con elevada representatividad y excelentes comunicaciones.

ANEXO B**COMPARABLES DE INVERSIÓN**

Dirección	Superficie (m ²)	Precio €	€/m ²	Tipología	Fecha
Avenida de Burgos, 18	6.520	30-35m	5.000-5.500	Transacción	2T 2025
Retama, 3	13.652	c.110m	c.8.000	Transacción	4T 2025
Ombú, 4-16	14.000	c.115m	c.8.000	Transacción	4T 2025

La operación de Avenida de Burgos 18 muestra un inmueble de aproximadamente 6.300–6.500 m² adquirido por Argis para su reconversión integral a uso residencial, con una inversión total estimada de 50 millones de euros incluyendo la reforma. El edificio, adquirido sin inquilino y con necesidad de rehabilitación profunda, refleja un valor significativamente inferior al de un activo core estabilizado. Las fuentes confirman que el edificio se destinará a un desarrollo de 71 viviendas, situándose esta transacción en un perfil oportunista/value-add, con riesgos urbanísticos, constructivos y comerciales que presionan el precio a la baja respecto a los activos prime alquilados. Este comparable establece un suelo de mercado, reflejando precios propios de activos con incertidumbre operativa. Así, su rango de 5.000–5.500 €/m² queda claramente por debajo del nivel que corresponde a un edificio como Avda. de América 38, que se encuentra estabilizado, reformado y arrendado a un único inquilino corporativo.

El edificio Faro en Retama 3 ha sido una de las transacciones de oficinas más relevantes en Madrid en 2025. Renfe adquirió este inmueble por 109 millones de euros, un precio que, dada su superficie aproximada de 13.200–13.700 m², se traduce en valores cercanos a 8.000 €/m². Se trata de un edificio completamente rehabilitado con los máximos estándares ESG, incluyendo certificaciones LEED Platino, BREEAM Excelente y WELL, y diseñado para cumplir con requisitos de eficiencia, tecnología y flexibilidad. Además de su calidad técnica, el activo se encuentra en Méndez Álvaro, una de las zonas de mayor dinamismo corporativo reciente. A pesar de estas ventajas, la operación presentaba un matiz importante: el edificio fue adquirido como nueva sede futura, sin un inquilino privado estabilizado en el momento de la compra, lo que implica cierto riesgo operativo frente a un contrato ya firmado y en vigor como el de Naturgy.

Este comparable es esencial porque marca el nivel de precios para edificios prime de alta calidad técnica y sostenibilidad, situando los valores en torno a 8.000 €/m².

La adquisición del edificio Ombú por parte de Mapfre Inmuebles refuerza el posicionamiento de los mejores activos en Méndez Álvaro. El complejo, con más de 14.000 m² y diseñado por Foster + Partners tras una rehabilitación integral, incorpora 12.000 m² de zonas verdes y cuenta con un único inquilino, EA Sports, que lo ocupa en su totalidad. Fuentes de mercado sitúan el precio de la operación en torno a 110 millones de euros, lo que se traduce también en valores próximos a los 8.000 €/m². Este edificio destaca por combinar arquitectura icónica, sostenibilidad avanzada y ocupación completa, lo que lo posiciona en la parte alta del mercado de oficinas prime.

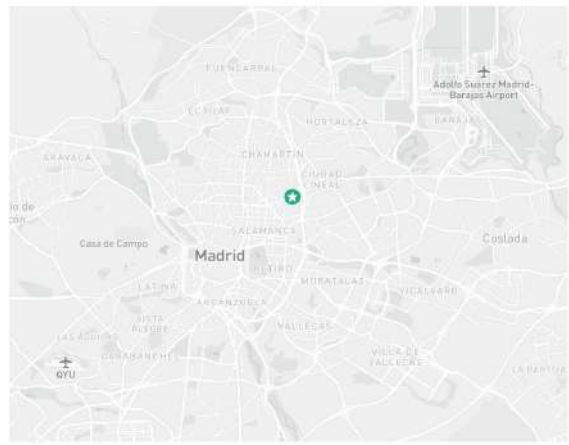
Consideramos prudente, teniendo en cuenta esta información, mantenernos en el rango medio de los comparables, ya que creemos que el estado interno de las oficinas es bueno y que la zona tiene suficiente demanda para alcanzar el valor de capital concluido.

ANEXO C**DESCUENTO DE FLUJOS DE CAJA**

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
	dic-26	dic-27	dic-28	dic-29	dic-30	dic-31	dic-32	dic-33	dic-34	dic-35
Ingresos totales por arrendamiento	4,947,820	5,042,405	5,140,477	5,242,873	5,347,724	5,411,063	5,449,126	5,558,108	5,669,271	5,782,656
Otros ingresos	821,657	838,488	856,201	873,557	891,028	908,848	927,025	945,566	964,477	983,767
Ingresos totales	5,769,477	5,880,893	5,996,678	6,116,430	6,238,752	6,319,911	6,376,151	6,503,674	6,633,748	6,766,423
Gastos de explotación	834,026	851,094	869,052	886,664	904,397	922,376	940,648	959,461	978,650	998,223
Resultado de explotación	4,935,451	5,029,799	5,127,626	5,229,766	5,334,355	5,397,535	5,435,503	5,544,213	5,655,097	5,768,199
Gastos de comercialización	0	0	0	0	0	270,6761	0	0	0	0
Total gastos de comerc. y capex	0	0	0	0	0	270,676	0	0	0	0
Total gastos de adquisición	-2,488,383	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total precio de compra	-90,728,933	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Precio neto de venta	0	0	0	0	0	0	0	0	0	108,954,877
Ingresos netos de la venta	0	0	0	0	0	0	0	0	0	108,137,715
Flujos de caja disponibles	4,935,451	5,029,799	5,127,626	5,229,766	5,334,355	5,126,859	5,435,503	5,544,213	5,655,097	113,905,915

ANEXO D

MAPAS



FOTOGRAFÍAS





ANEXO E

COMENTARIO DE MERCADO

El mercado de oficinas de Madrid puede dividirse en 6 submercados, tal y como se muestra en el mapa de abajo: CBD o ACN (Area Central de Negocios), CS (o Central Secundaria), las zonas de alrededor de las principales autopistas (A-6, A-1 y A-2), y la Periferia.



Fuente: CBRE

PRINCIPALES INDICADORES

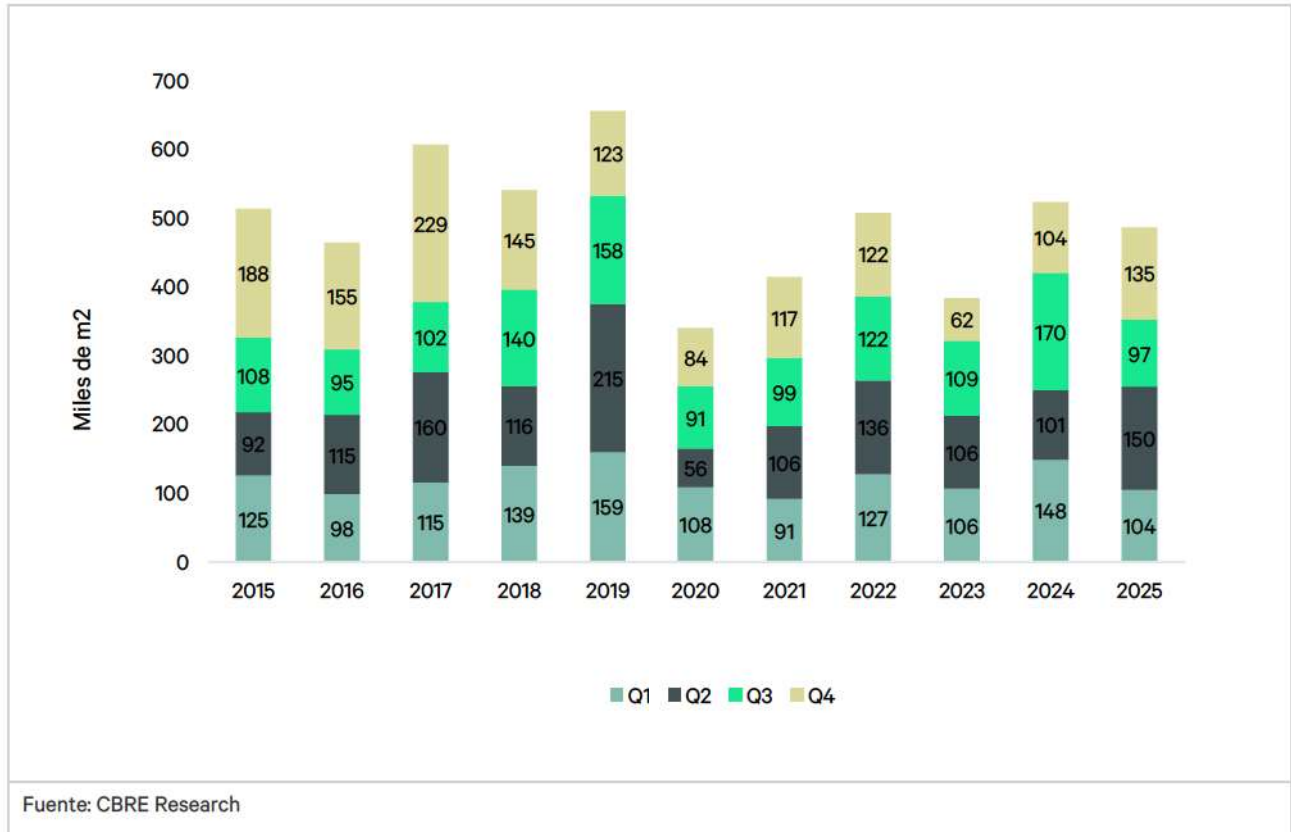
A continuación, se muestran los principales datos recogidos durante el cuarto trimestre de 2025 en el mercado de oficinas de Madrid:

Zona	Oferta (m2)	Contratación (m2)	Vacancia (%)	Renta prime (€/m2/mes)
CBD	3.490.562	59.752	2,80	43,75
SC	2.542.313	17.661	4,20	27,50
A-1	2.551.962	24.996	16,00	17,50
A-2	2.638.258	25.268	17,10	17,75
A-6	1.135.880	5.781	15,40	16,00
P	539.694	960	19,10	8,00
Total	12.898.669	134.418	10,37	43,75

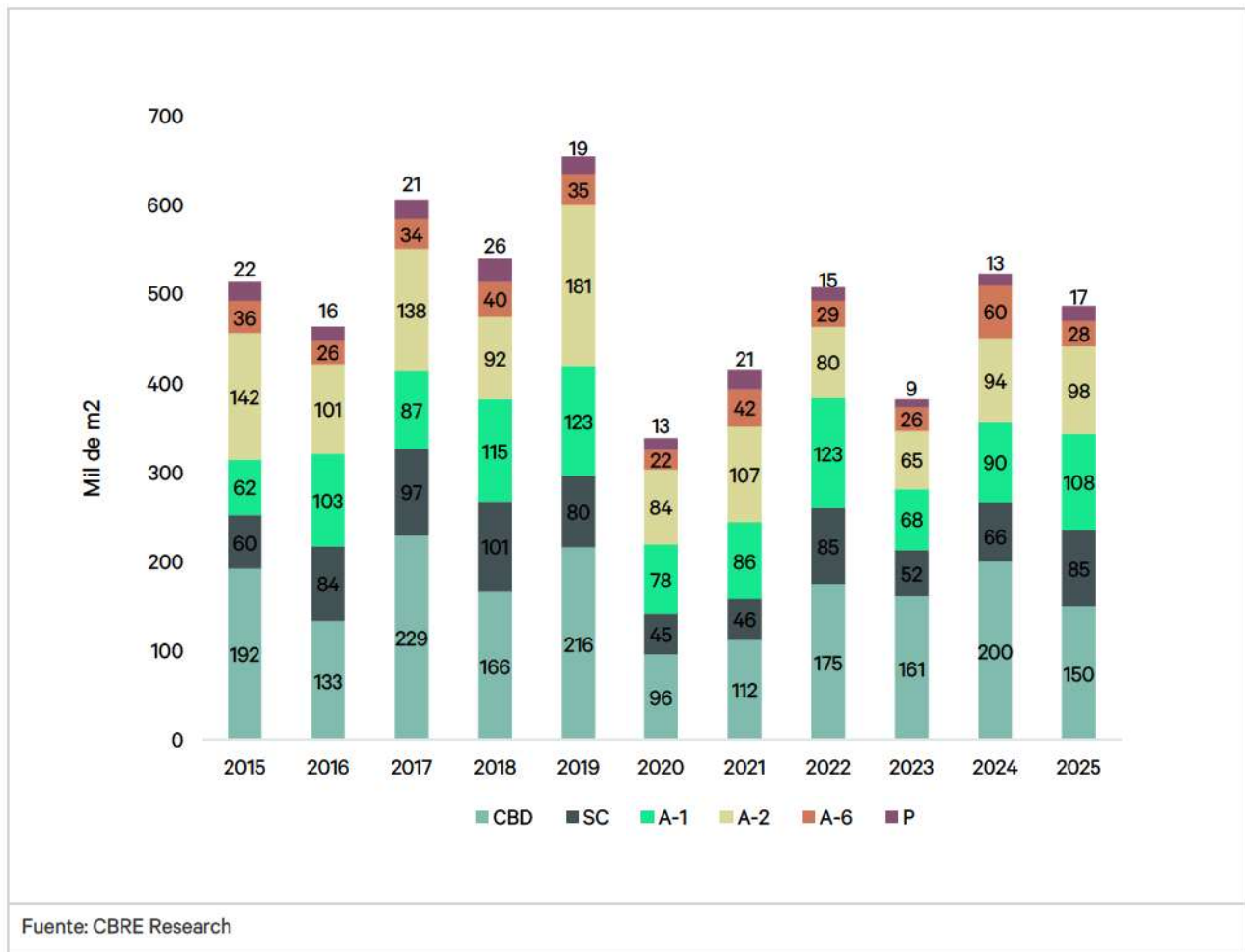
Fuente: CBRE Research

CONTRATACIÓN

El año 2025 terminó con 486.000 m² alquilados de oficinas, un leve descenso de un 7% respecto al año anterior, un 12% por encima de la media de los últimos 5 años.



Tras tres años en los cuales más del 50% de la contratación se concentraba dentro de la M-30 (A pesar de representar sólo el 15% de la disponibilidad total), este último ejercicio marca un ligero cambio de tendencia con los mercados periféricos suponiendo el 52% de la demanda.



Durante el año 2025 el CBD ha visto su actividad moderada desde los aproximadamente 200 mil metros cuadrados a 150 mil metros lo que supone un descenso del 25%. Este ajuste es coherente con un contexto de escasez de oferta prime y presión al alza de rentas. El submercado cuenta con una disponibilidad muy limitada y rentas máximas escalando, lo que desplaza parte de la demanda hacia zonas colindantes o alternativas con plazos y costes más manejables. Por su parte el Centro Secundario (SC) ha registrado un aumento de la contratación del 29% beneficiándose del “spillover” desde el CBD: cuando el centro se tensiona, la demanda migra hacia submercados urbanos adyacentes con calidad, certificaciones y buena conectividad, donde los reposicionamientos han aportado producto competitivo. En 2024 ya se observó un mayor peso de la periferia cercana frente a ejercicios previos, con actividad sostenida en áreas limítrofes a la M-30; esa tracción se ha extendido a 2025, apoyada por la preferencia de los ocupantes por inmuebles A/B+ y por procesos de decisión que recuperan tamaño medio de operación.

Fuera de la M-30 (A-1, A-2 y A-6 en conjunto), el volumen de contratación varía de 244 a 234 mil metros cuadrados (-4%). La foto, no obstante, es heterogénea: A-1 progresa un 20% con apoyo de grandes contratos y consolidación del eje norte como receptor de demandas corporativas de mayor superficie. Por su parte la A-2 mejora de 94 a 98 mil metro cuadrados (+4%) por la oferta rehabilitada y pre alquileres puntuales en nodos como Julián Camarillo y A-6 corrige de 60 a 28 mil metros cuadrados (-53%) tras el repunte de 2024, reflejando la naturaleza más episódica del noroeste y la dependencia de ventanas de producto prime disponible. Este comportamiento mixto coincide con lo observado en 2025: mejora del tamaño medio y operaciones destacadas en el eje A-1, junto a un pipeline dominado por reposicionamientos que sostiene A-2, mientras que la A-6 oscila según la llegada de activos de calidad.

En conjunto, 2025 consolida la normalización post-2023: el mercado mantiene niveles sanos, concentra absorción en producto A/B+ y sigue polarizado hacia ubicaciones core con disponibilidad efectiva escasa; cuando no la hay, la demanda se desplaza a anillos adyacentes y ejes consolidados. Este patrón explica la selección en el CBD (-25%), el salto del Secundario (+29%) y el resultado neto estable fuera de M-30 (-4%), con A-1 como claro ganador. La lectura es consistente con la evocación de 2024-2025: recuperación de volúmenes en Madrid por encima del umbral prepandemia, rentas prime firmes y vacancias ajustadas en el centro, con mayor actividad en corredores donde existe producto competitivo y entregas de calidad.

Los principales submercados de la A-1 y A-2 están comenzando a recoger esa falta de oferta que protagoniza el mercado a día de hoy. Entre las principales operaciones cerradas durante este cuarto trimestre destacan las siguientes:

	CBD	Superficie (m ²)	Grado	Dirección
1	IE	15,094	B+	Paseo de la Castellana, 278
2	LATHAM	4,707	B+	Paseo de la Castellana, 10
3	REVOLUT	4,658	A	Paseo de la Castellana, 85 BIS
4	PKF ATTEST	3,693	B+	Paseo de la Castellana, 280
5	AGENCIA ESP. PROT.DATOS	2,626	B	Paseo de la Castellana, 141

	CC			Dirección
6	CONF.	3,754	C	Méndez Álvaro, 9
7	CEMEX	3,165	B+	Burgos, 19

	A1			Dirección
8	ICEX	12,841	A	Manoteras, 28

	A2			Dirección
9	INDRA	8,789	B	Castilla, 2 (S. Fernando Henares)
10	ARANZADI	2,379	A	Serrano Galvache, 26



Fuente: CBRE Research

TENDENCIAS EN EL MERCADO DE OFICINAS A NIVEL EUROPEO

Durante 2024–2026, el uso de las oficinas a nivel global experimentó una transformación profunda impulsada por la consolidación del trabajo híbrido. Las organizaciones ya no gestionan sus espacios como antes: ahora los edificios deben ser más eficientes, flexibles y centrados en la experiencia del empleado.

1. Vuelta progresiva a la oficina: más actividad, pero con nuevos patrones

La utilización media de los edificios sube al 53%, su nivel más alto desde antes de 2020, frente al 38% de 2024. La utilización en picos llega al 80%, superando por primera vez el objetivo global (>65%), lo que indica oficinas vivas, pero con riesgo de saturación puntual. La oficina vuelve a ser relevante, pero ya no como espacio rutinario, sino como lugar de encuentro, colaboración y comunidad.

2. Aumenta la ocupación... aunque no haya tantos puestos

La tasa de ocupación global alcanza el 111%, lo que significa que hay más personas asignadas que asientos disponibles: el modelo híbrido lo hace posible. Los espacios se están densificando: menos superficie por puesto y más personas por m². Por tanto, las empresas optimizan metros, reducen costes y confían en que no todos estén en la oficina a la vez.

3. El desk sharing se consolida como norma

El 69% de las empresas ya comparte escritorios. El modelo más habitual es 1,01 a 1,49 personas por asiento, frente al enfoque más agresivo de años anteriores. La tendencia hoy en día es compartir mesa ya no es una medida improvisada; ahora se basa en datos de uso real, funciones de trabajo y demanda.

4. Utilización, el nuevo KPI estrella

El 83% de las organizaciones controla la utilización del espacio, y casi el 87% fija objetivos de uso de sus edificios. La prioridad ya no es cuánta gente cabe, sino cómo se usa el espacio cada día. Con un modelo híbrido, la clave es evitar metros infrautilizados y optimizar cada zona.

5. Cartera inmobiliaria: menos metros, más eficiencia

El 67% de las empresas que reducen oficinas lo hacen porque el híbrido permite necesitar menos espacio. La contracción de portafolio es ya la norma desde 2023: las empresas liberan espacio, subarriendan y ajustan el footprint. El gasto inmobiliario se revisa con lupa; se prioriza optimizar, no crecer.

6. El híbrido pasa de “reacción” a “estrategia”

El 89% tiene un programa híbrido formal. El enfoque ya no es improvisar, sino alinear cultura, procesos, tecnología y experiencia del empleado. Nuevo rol de la oficina: De lugar de trabajo a destino que potencia pertenencia, colaboración y marca.

7. El estándar: 3 días en la oficina

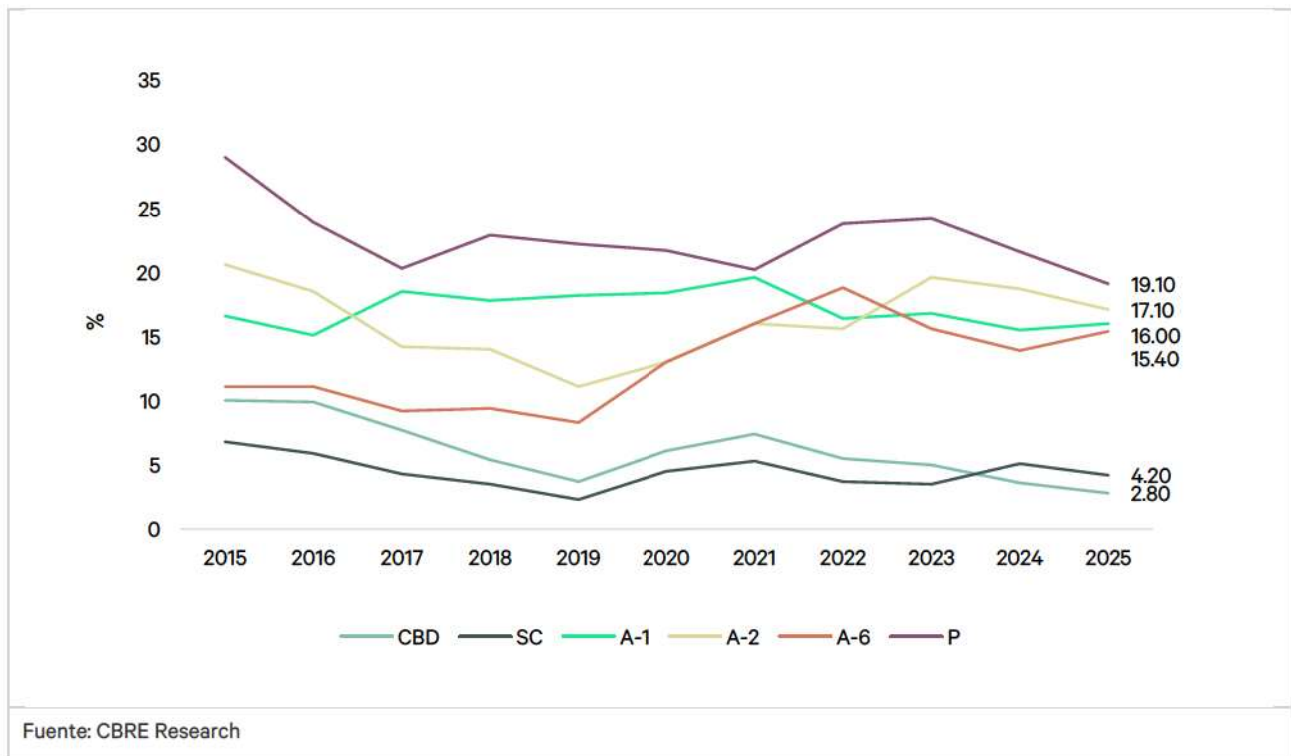
El 66% de las empresas exige al menos 3 días presenciales, tendencia al alza respecto a 2023–2024. Los días de máxima asistencia se concentran los martes, mientras lunes y viernes son casi vacíos.

8. Gran reto pendiente: la brecha entre lo que pide la empresa y lo que hace el empleado

El 70% de los empleados acude menos de lo que exige la política interna. Aunque se monitoriza la asistencia (badge, sensores, VPN), solo el 29% aplica medidas de cumplimiento. La adopción del híbrido aún requiere trabajo en comunicación, formación y liderazgo.

OFERTA

La disponibilidad de oficinas se sitúa en 10.4%, lo que supone 0.6pp menos que a principio de año. Destaca la bajada de los mercados CBD y Centro Ciudad (CC) con aproximadamente 1pp menos de disponibilidad frente al año anterior. En mercado periféricos se estabiliza.



Entre 2023 y 2025 la vacancia media del mercado madrileño desciende del 11,6% al 10,4% (-1,2 p.p.; -10,6% relativo), consolidando la normalización iniciada en 2024. El ajuste es asimétrico: el CBD se tensiona con descensos continuados (del 5,0% al 2,8%, -44% relativo), el Secundario (SC) oscila por efecto "spillover" y disponibilidad puntual (del 3,5% al 4,2%, +0,7 p.p. neto), y fuera de la M-30 coexisten trayectorias divergentes: A-1 se estabiliza en niveles bajos-medios (16,8% → 16,0%), A-2 mejora de forma sostenida (19,6% → 17,1%) y A-6 corrige tras un 2024 muy favorable (15,6% → 15,4% neto prácticamente plano).

Este patrón encaja con tres palancas estructurales observadas en el periodo

1. Escasez de oferta prime y compresión de vacancia en el centro
2. Flight-to-quality hacia edificios A/B+ con credenciales ESG
3. Decisiones corporativas de retorno e incremento del tamaño medio de las operaciones en 2025, con foco en ejes consolidados (especialmente A-1)

CBD y SC (dentro de M-30). El CBD reduce vacancia por segundo año consecutivo (5,0% → 3,6% → 2,8%), fruto de la falta de espacio competitivo inmediato en activos prime, la consolidación de alquileres en la banda alta y el éxito de reposicionamientos selectivos en el entorno de Castellana/Azca.

- *Mercados principales (CBD y SC)*

En 2025 varias consultoras sitúan la disponibilidad efectiva en el corazón del CBD en mínimos (algunas lecturas por debajo del 1% en el centro más prime), con renta prime estabilizando en niveles altos, lo que explica una absorción más selectiva y la derivación de demanda hacia zonas colindantes cuando no hay “fit” inmediato.

El SC actúa como válvula de escape: repunta de 3,5% en 2023 a 5,1% en 2024 por llegada de producto y sustitución, y corrige a 4,2% en 2025 conforme esa demanda desplazada encuentra alternativas de calidad. En síntesis, el interior de la M-30 permanece muy tensionado: el CBD lidera por escasez y SC absorbe los desbordes en función del pipeline y de la calidad disponible.

- *Ejes exteriores (A-1, A-2 y A-6)*

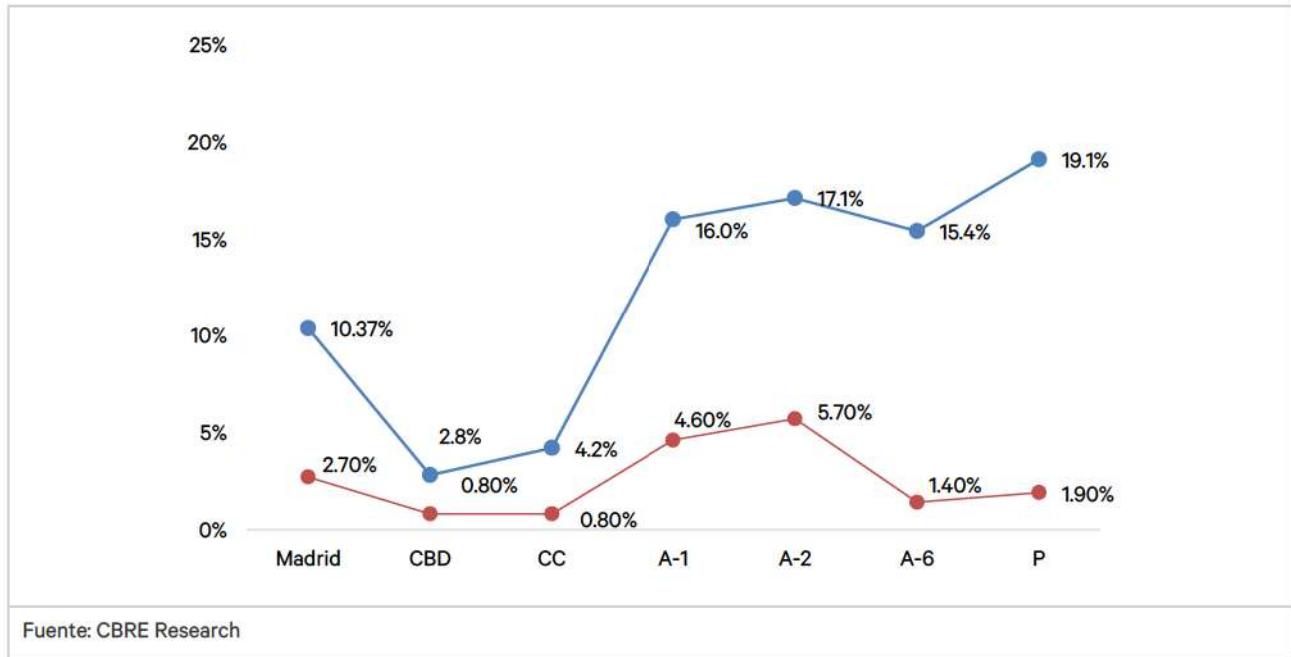
El agregado fuera de la M-30 mejora ligeramente (17,3% → 16,7% en 2023–2025), pero la foto es heterogénea. A-1 mantiene una vacancia estable y contenida para su escala (16,8% → 15,5% → 16,0%), apoyado por operaciones corporativas de mayor tamaño y una base de producto competitiva en el corredor norte (Las Tablas/Foresta/Serrano Galvache), que en 2025 volvió a concentrar grandes firmas y elevó el tamaño medio de operación en el semestre central del año. A-2 muestra la mejoría más consistente (19,6% → 18,7% → 17,1%), palanca de reposicionamientos y pre alquileres en nodos como Julián Camarillo y Méndez Álvaro, donde la oferta rehabilitada ha ido captando demanda de calidad. A-6, por su parte, refleja una volatilidad cíclica: cae en 2024 (15,6% → 13,9%) y rebota en 2025 (15,4%), muy dependiente de la ventana de producto prime disponible y del calendario de mudanzas.

A cierre de 2025, Madrid combina vacancia media en descenso con polarización hacia activos A/B+ y escasez dentro de la M-30. Las referencias de mercado apuntan a un 2025 con contratación anual sólida (por encima del medio millón de m²) y rentas prime firmes en el CBD (43,75 €/m²/mes) en un contexto de disponibilidad muy ajustada; a la vez, la periferia cercana recupera cuota cuando el centro no ofrece espacio y los ejes consolidados capturan las operaciones de mayor tamaño.

Para 2026, nuestro escenario base contempla un mejor desempeño de ejes exteriores:

- i) CBD con vacancia estructuralmente baja (rango 2,5%–3,5%) por limitaciones de oferta y presión de calidad
- ii) SC estabilizando entre 4%–4,5% con absorción condicionada al reposicionamiento de stock
- iii) A-1 estable/ligeramente a la baja (15,5%–16%) si se mantiene el flujo de mandatos corporativos;
- iv) A-2 con margen adicional de compresión (16,0%–16,8%) a medida que maduren rehabilitaciones selectivas
- v) A-6 lateral en banda 14,5%–15,5%, dependiente de oferta puntual.

Con respecto a la vacancia por submercados en edificios de grado A podemos ver cómo es considerablemente inferior a la media.



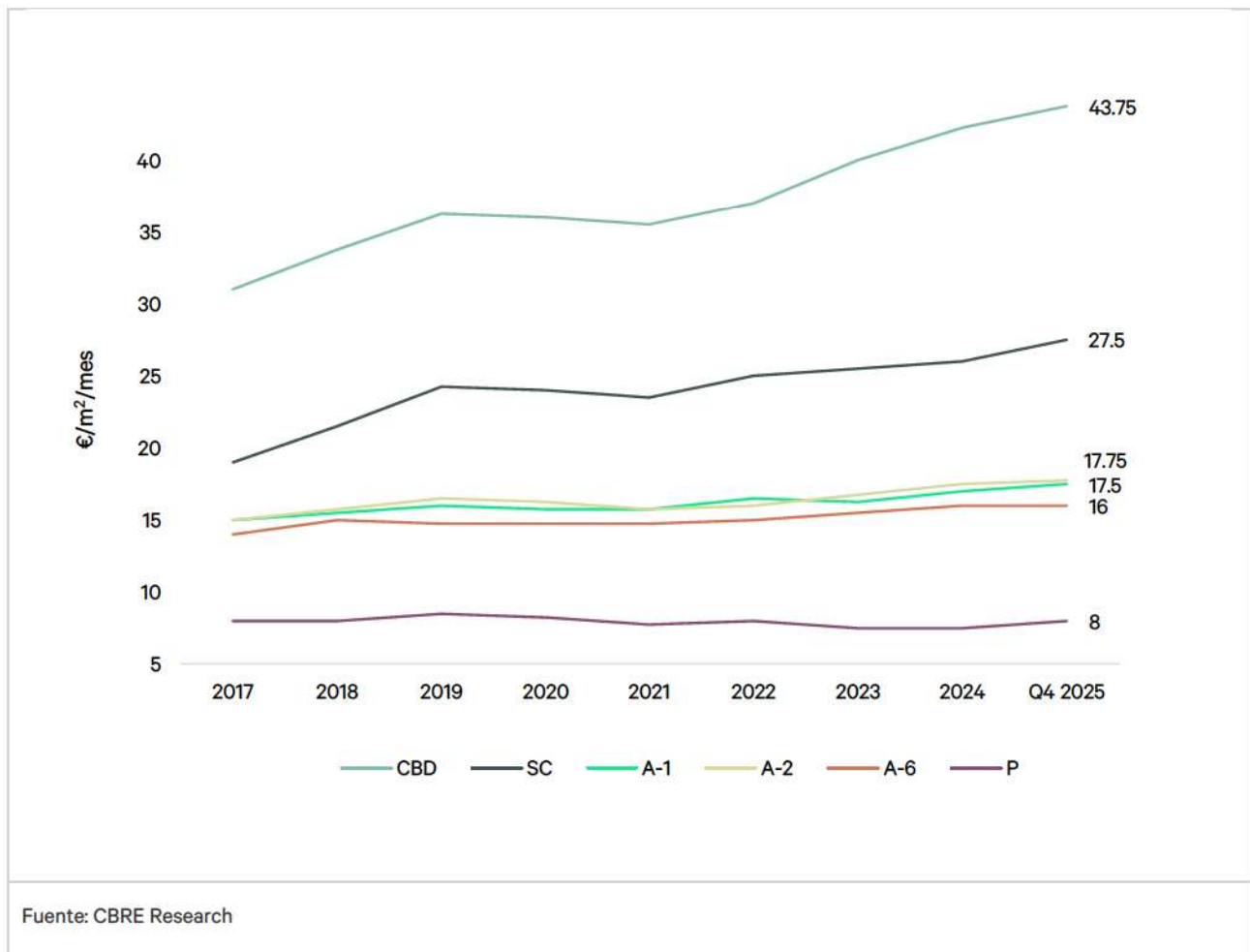
La diferencia entre producto de grado A y no grado A es clara: en Madrid, la disponibilidad media para edificios prime se sitúa en torno al 2,70 %, mientras que la oferta de inmuebles no prime supera el 10 %. En el CBD y el Segundo Centro la brecha es aún más marcada, con apenas un 2,8 % y 0,9 % de disponibilidad en grado A, frente a niveles mucho más altos en edificios de menor calidad. Esto confirma que la escasez de espacios premium en las zonas principales es crítica y limita la capacidad de absorber demanda corporativa que prioriza eficiencia y certificaciones.

Por contraste, los ejes A-1 y A-2 presentan disponibilidades de grado A en torno al 4,6 % y 5,7 %, cifras que, aunque no son excesivas, resultan suficientes para captar operaciones que no encuentran producto en el centro. Además, en estos mismos submercados la oferta no prime se dispara hasta el 16-18 %, lo que indica un mercado dual: mientras los edificios de calidad siguen teniendo tracción, el stock obsoleto acumula vacancia. Este patrón refuerza la idea de que A-1 y A-2 están funcionando como válvula de escape para la demanda insatisfecha del CBD y CC, especialmente en operaciones de tamaño medio y grande donde la disponibilidad y la relación calidad-precio son determinantes.

En cambio, A-6 y la periferia, con niveles de disponibilidad no prime cercanos al 15,40 %, muestran que la absorción allí es mucho más selectiva, limitada a casos donde la ubicación secundaria se compensa con incentivos o especificaciones técnicas adecuadas. En conjunto, la presión sobre el producto prime en el centro seguirá sosteniendo rentas al alza y desplazando parte de la demanda hacia los ejes consolidados, mientras que el exceso de stock obsoleto en zonas periféricas continuará siendo un reto para la comercialización.

RENTAS

En lo referente a las rentas prime, aumentan hasta alcanzar los 43,75€/m²/mes (un 4% más respecto al año anterior). La escasa disponibilidad, la destrucción de stock y la importancia para las empresas de las oficinas como ancla para retener talento hacen presagiar alzas en los años futuros. Aumenta también un 6% hasta los 27,50€/m²/mes en la zona de CC.



La evolución de las rentas refleja una tendencia clara de polarización entre los submercados. El CBD mantiene una trayectoria ascendente sostenida, alcanzando 43,75 €/m²/mes en el cuarto trimestre de 2025, lo que confirma la presión sobre los espacios prime en un contexto de oferta muy limitada. Esta cifra supone un nuevo incremento en rentas con respecto al trimestre anterior de 0,50€/m²/mes. El Segundo Centro también muestra incrementos, situándose en 27,50 €/m²/mes (+0,50€/m²/mes), consolidando su posición como alternativa de alta calidad con precios significativamente inferiores al CBD, pero con una dinámica igualmente tensionada.

En los ejes A-1 y A-2, las rentas se estabilizan en torno a 17,5 y 17,75 €/m²/mes respectivamente, con ligeros ajustes al alza en los últimos ejercicios. Este comportamiento indica que, aunque estas zonas absorben parte de la demanda desplazada desde el centro, la presión sobre precios es más moderada, favorecida por una oferta algo más amplia y por la competencia entre edificios de distinta calidad. A-6 y la periferia se mantienen en niveles bajos, alrededor de 8 €/m²/mes, sin variaciones significativas, lo que refleja un mercado donde la negociación sigue siendo clave para cerrar operaciones.

En conjunto, la brecha entre el CBD y los submercados secundarios se amplía, reforzando la idea de un mercado dual: rentas en máximos históricos en las zonas prime frente a estabilidad en los ejes periféricos. Esta tendencia anticipa que, mientras persista la escasez de producto en el centro, las rentas seguirán tensionadas, y los movimientos hacia áreas consolidadas como A-1 y A-2 continuarán siendo la principal alternativa para empresas que buscan equilibrio entre calidad y coste.

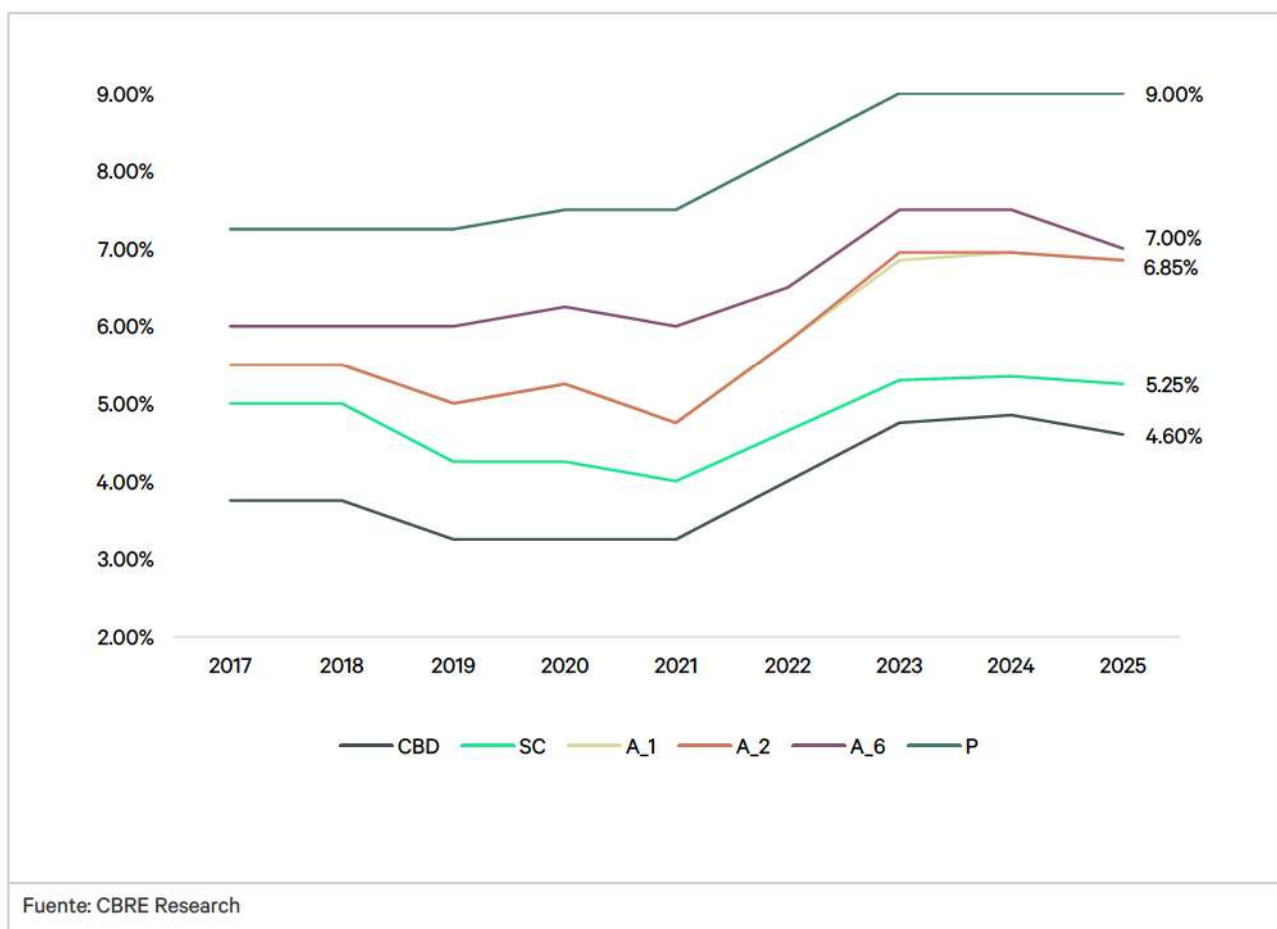
INVERSIÓN

Cierra el mercado de inversión de oficinas el año 2025 en España con 2.165M€ invertidos, lo que supone un 36% más que el año anterior. Teniendo en cuenta la compra de edificios de oficinas para cambios de uso y las compras para uso propio, el volumen invertido aumenta hasta los 2.944M€, de los cuales 620M€ corresponden a cambios de uso, que supone un 21% del total y 159M€ para compras para uso propio suponiendo un 5% del total. Se espera continuar con una tendencia alcista de los volúmenes de inversión en 2026, sobre todo en el arranque de año con operaciones cerca de ejecutarse.

El apetito inversor se concentra en los activos céntricos. Sin tener en cuenta operaciones corporativas, en Barcelona el 70% de la inversión se concentra en los mercados del CBD y Centro Ciudad, mientras que en Madrid la cifra aumenta hasta el 84%, siendo el mercado del CBD en ambas ciudades el que más inversión recibe. Además, el peso de los compradores nacionales sobre el total alcanzó el 70%.

RENTABILIDAD

La rentabilidad prime sigue en la senda de ligera compresión, situándose en Madrid en un 4.60%, 25 pbs menos que en el 4Q del 2024. La brecha entre Madrid y Barcelona alcanza los 15pbs siendo la rentabilidad de Barcelona del 4.75%. Con cierto consenso, se sitúa el tipo de interés del BCE en el 2% para todo el año 2026, favoreciendo el flujo de capital por parte de los mercados hacia el sector de las oficinas debido a menores costes de financiación.



A modo de conclusión, las expectativas para el cierre del año son positivas para el mercado de oficinas de Madrid. Siguen produciéndose movimientos grandes y ciertas tendencias (Alta demanda en el CBD, Escasa disponibilidad dentro de la M-30) se consolidan, pudiendo evolucionar y teniendo impacto positivo en otros mercados más periféricos.

Para más información/

Pablo Carnicero MRICS
Director Senior
+ 34 915 981 900
pablo.carnicero@cbre.es

Jaime Ballesteros MRICS
Director Asociado
+ 34 915 981 900
jaime.ballesteros@cbre.es

ANEXO IV. Informe de valoración de las acciones de la Sociedad.



Informe Valoración

Valoración societaria de HQ América SOCIMI, S.A.

Fecha de valoración: 31 de diciembre de 2025

Nota Legal

Este informe de valoración (el "Informe") ha sido realizado por CBRE Valuation Advisory, S.A. ("CBRE") en exclusividad para HQ América SOCIMI, S.A. (el "Cliente") de acuerdo con las condiciones de contratación firmadas entre CBRE y el Cliente (la "Instrucción"). El Informe es confidencial para el Cliente y cualquier otro Destinatario nombrado aquí, y ni el Cliente y ni los Destinatarios podrán divulgarlo a menos que la Instrucción lo permita de forma expresa.

En aquellos casos en los que CBRE haya aceptado expresamente (por medio de una "Reliance Letter") el uso del Informe por parte de un tercero distinto del Cliente o los Destinatarios (la "Parte firmante de la Reliance Letter"), la responsabilidad de CBRE para con dicha parte no excederá la que hubiera tenido si esta hubiera sido nombrada cliente conjunto en la Instrucción.

La responsabilidad de CBRE con el Cliente, Destinatarios o hacia cualquiera de las Partes firmantes de la "Reliance Letter" que surja en virtud del presente Informe y/o la Instrucción en su conjunto o en relación con los mismos, ya sea contractual, por agravio, negligencia o de otra índole, no podrá exceder el nivel de fees que efectivamente se haya facturado y cobrado al Cliente.

Conforme a los términos de la Instrucción, CBRE no responderá de ninguna pérdida o daño indirecto, especial o consecuente que se derive de este Informe o que esté relacionado con él, cualquiera que sea su causa, ya sea por contrato, agravio, negligencia o de otra índole. Nada en el presente Informe excluirá la responsabilidad recogida por ley.

Si usted no es ni el Cliente, ni el Destinatario, ni una Parte firmante de la "Reliance Letter", este Informe solo tendrá fines informativos. No podrá utilizar el Informe para ningún propósito y CBRE no será responsable de ningún daño o pérdida que pueda sufrir (ya sea directo, indirecto o consecuente) como resultado del uso no autorizado o distinto de este Informe. CBRE no se compromete a proporcionar información adicional ni a corregir imprecisiones en el Informe.

La información incluida en este Informe no constituye consejo sobre la idoneidad de realizar cualquier tipo de operación. Si no comprende esta información, le recomendamos buscar asesoramiento legal independiente.

Contenido

Parte I: Resumen Ejecutivo 4

Parte II: Valoración de Sociedad. Metodología y Alcance..... 7

Parte III: Informe de Valoración de Sociedad. 18

Parte I: Resumen Ejecutivo

Resumen Ejecutivo

En virtud de la propuesta de prestación de servicios de 22 de abril de 2026 firmada entre HQ América SOCIMI, S.A. (la "Sociedad" o el "Cliente") y CBRE Valuation Advisory, S.A. ("CBRE"), se expone a continuación el resultado del trabajo realizado para la valoración societaria a 31 de diciembre de 2025 de la Sociedad.

El objetivo del presente informe es aportar una opinión de valor independiente acerca del valor razonable de la Sociedad. Para cumplir con la normativa del BME Scaleup, se proporcionará un rango de valor de mercado de las acciones de la Sociedad.

Para la valoración hemos partido de sus estados financieros auditados a 31 de diciembre de 2025 facilitados por la Sociedad, sobre los que Deloitte Auditores, S.L. ("Deloitte") ha emitido una opinión favorable.

Dado el tipo de actividad que lleva a cabo la Sociedad, consideramos que la mejor metodología de valoración societaria es la del Valor Ajustado de los Fondos Propios después de impuestos, por creer que es el método que mejor refleja el valor razonable de las sociedades cuyo principal negocio es el inmobiliario.

Los activos inmobiliarios de la Sociedad se han valorado a mercado siguiendo la metodología de la Royal Institution of Chartered Surveyors ("RICS") de acuerdo con las International Valuations Standards (IVS). Esta valoración ha sido realizada a fecha 31 de diciembre de 2025 por CBRE Valuation Advisory, según informe de fecha de 18 de marzo de 2026.

Dado que la Sociedad contabiliza sus activos inmobiliarios por el método del precio de adquisición (neto de amortizaciones y provisiones) aceptado por el Plan General de Contabilidad, ajustamos el valor de los fondos propios por el efecto del valor de mercado de los activos inmobiliarios menos el valor neto contable de los mismos antes del cálculo del impacto fiscal, si aplica, según el siguiente detalle a 31 de diciembre de 2025:

ACTIVOS INMOBILIARIOS (Miles de Euros)	
Valor razonable de los activos inmobiliarios a 31/12/2025	88.200
Valor neto contable de los activos inmobiliarios a 31/12/2025	87.897
Plusvalía	303

Para poder calcular el rango de valor de la cartera de activos de la Sociedad, se ha realizado un análisis de sensibilidad variando la rentabilidad de salida que se ha utilizado en la valoración de cada activo inmobiliario en +/- 0,25%. El resultado de este análisis de sensibilidad es el siguiente:

Datos a 31/12/2025 (Miles de Euros)	Rango bajo	Rango medio	Rango alto
Valor razonable de los activos inmobiliarios a 31/12/2025	86.000	88.200	90.700
Valor neto contable de los activos inmobiliarios a 31/12/2025	87.897	87.897	87.897
Plusvalía / (Minusvalía)	-1.897	303	2.803

Se han analizado el resto de las partidas del activo y pasivo de la Sociedad para que figuren a su valor razonable cuando el Balance de Situación a 31 de diciembre de 2025 no lo estuviera reflejando o no lo incluyera. Tras este análisis, ha sido necesario ajustar el importe de la deuda con entidades financieras en 652 miles de euros por los gastos de formalización que figuran neteando el importe de la deuda.

Tras este análisis y según la información suministrada por la Dirección del Cliente el valor razonable es coincidente con su valor contable y por tanto no existen otros ajustes que pudieran afectar al valor patrimonial de la Sociedad.

Por otro lado, hay que realizar en la valoración societaria los ajustes correspondientes a la proyección de los costes de estructura de la Sociedad no considerados en la valoración de los activos inmobiliarios. Se han considerado unos costes de estructura normalizados de 200 miles de euros al año, y se ha calculado su valor presente mediante un descuento de los flujos de caja de estos costes proyectados a 10 años y capitalizados a perpetuidad el año 10, partiendo de los gastos de estructura normalizados.

(Miles de Euros)	
Ajuste por gastos de estructura	1.774

Nuestro trabajo concluye con el siguiente rango sobre el valor razonable de los fondos propios de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025, siendo su punto central un valor de 49.000 miles de euros:

VALORACIÓN DE LOS FONDOS PROPIOS (Miles de euros)	31/12/2025		
	Rango bajo	Rango medio	Rango alto
Patrimonio Neto Contable	51.037	51.037	51.037
V. razonable inversiones inmobiliarias	86.000	88.200	90.700
V. contable inversiones inmobiliarias	87.897	87.897	87.897
+ Plusvalía en activos inmobiliarios	-1.897	303	2.803
Patrimonio Neto Ajustado	49.140	51.340	53.840
- Ajuste por gasto de formalización de deudas	-652	-652	-652
- Ajuste por gastos de estructura	-1.863	-1.774	-1.685
Valor de los Fondos Propios	46.625	48.914	51.503
Valor de los Fondos Propios (redondeado)	46.500	49.000	51.500

Este documento debe ser leído y considerado en su totalidad, teniendo en cuenta la finalidad del mismo, y en ningún caso, debe interpretarse o extraerse partes del mismo de forma independiente.

Cualquier decisión por parte de terceros deberá realizarse bajo su responsabilidad y realizando sus propios análisis y las comprobaciones que considere necesarias para llegar a sus propias conclusiones.

Parte II: Valoración de Sociedad. Metodología y Alcance

Metodología

El alcance del presente trabajo consiste en la valoración de la Sociedad y tiene como objetivo aportar una opinión de valor independiente acerca del valor razonable de las acciones de la Sociedad. Para cumplir con la normativa del BME Scaleup, se proporcionará un rango de valor razonable de las acciones de la Sociedad. Este informe no puede ser distribuido a terceras partes ni utilizado para fines distintos a los mencionados en este párrafo.

Para la valoración se ha partido de sus estados financieros auditados a 31 de diciembre de 2025 facilitados por la Sociedad, sobre los que Deloitte ha emitido una opinión favorable.

Dado el tipo de actividad que lleva a cabo la Sociedad, cuyo principal negocio es el inmobiliario patrimonialista, consideramos que la mejor metodología de valoración societaria sería la del Valor Ajustado de los Fondos Propios después de impuestos, por creer que es el método que mejor refleja el valor razonable de este tipo de compañías.

El detalle y alcance de las fases seguidas en la aplicación de esta metodología es el siguiente:

- Cálculo del valor razonable de los activos inmobiliarios (Gross Asset Value, GAV) para obtención de las plusvalías/minusvalías implícitas. La valoración de los activos inmobiliarios de la Sociedad ha sido realizada por CBRE Valuation Advisory a 31 de diciembre de 2025 y se ha llevado a cabo bajo la metodología de la Royal Institution of Chartered Surveyors (“RICS”) de acuerdo con las International Valuations Standards (IVS), asumiendo el valor de mercado para todos los activos.
- Análisis del resto de activos y pasivos del balance de situación de la Sociedad, para que figuren a su valor razonable.
- Cálculo del efecto fiscal de los ajustes.
- Cálculo del rango de valor de los fondos propios ajustados neto del efecto fiscal. Se parte del valor razonable de la Sociedad y se aplican sensibilidades a la valoración de los activos inmobiliarios para calcular el rango bajo y el rango alto del valor de la Sociedad.

Con esta metodología, se obtiene un rango de valor a una fecha determinada que podría diferir del valor obtenido a una fecha posterior, pero que es la metodología de valoración habitualmente aceptada en operaciones entre partes independientes para sociedades inmobiliarias.

La fecha de valoración de la Sociedad es el 31 de diciembre de 2025.

Alcance y Procedimientos de Trabajo Realizados

Para la realización de nuestro trabajo, nos hemos basado en la siguiente documentación, y hemos realizado los procedimientos que a continuación se mencionan:

- Análisis de los estados financieros de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025 auditados por Deloitte con opinión favorable.
- Análisis del inventario detallado de los activos inmobiliarios de la Sociedad y las valoraciones realizadas por CBRE Valuation Advisory a 31 de diciembre de 2025.
- Reuniones con la Dirección de la Sociedad con el fin de obtener aquella información y aclaraciones necesarias para la realización de nuestro trabajo.
- Entendimiento de la normativa vigente aplicable a las SOCIMI en España.
- Obtención de una carta de representación de los Administradores de la Sociedad en la que nos confirman que hemos tenido acceso a todos los datos e información necesarios para la adecuada realización de nuestro trabajo, así como que hemos sido informados de todos aquellos aspectos relevantes que pudieran afectar significativamente a los resultados del mismo.
- Obtención de confirmación de los abogados de la Sociedad acerca de los pleitos, contenciosos y litigios de la Sociedad.
- Comentarios con la Dirección de la Sociedad, con el fin de confirmar que no se han producido, con posterioridad a la fecha de valoración, acontecimientos de importancia que pudieran afectar a la valoración.
- Otros análisis y revisiones de información que hemos considerado relevantes para la realización de nuestro trabajo.

Descripción de la Sociedad

HQ América, SOCIMI, S.A., en adelante la Sociedad, con domicilio social en Avenida América, 38 de Madrid, ha sido constituida como sociedad limitada, por un periodo de tiempo indefinido mediante escritura autorizada el día 2 de diciembre de 2025 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en la misma fecha.

El objeto social de la Sociedad, de acuerdo con sus estatutos, es:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento;
- La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios;
- 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 estén sometidas al mismo régimen de establecido para las SOCIMI en cuanto a política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión exigidos para estas sociedades; y
- La tenencia de acciones o participaciones de instituciones de inversión colectiva, inmobiliaria reguladas por la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de instituciones de inversión colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

Con fecha 2 de diciembre de 2025, fecha de constitución de la Sociedad, los accionistas han llevado a cabo la suscripción y desembolso mediante aportaciones dinerarias, de las 10.000 acciones de 1.000 euros de valor nominal cada una de ellas, junto con una prima de emisión de 4.100 euros por acción.

En consecuencia, al 31 de diciembre de 2025, el capital social de la Sociedad está constituido por 10.000 acciones de 1.000 euros de valor nominal cada una de ellas, y se encuentra totalmente suscrito y desembolsado.

La Sociedad tiene previsto comunicar a la Delegación Central de Grandes Contribuyentes de la Administración Tributaria su opción por el régimen fiscal SOCIMI durante el ejercicio 2026.

Dado que la Sociedad tiene previsto estar adscrita al régimen fiscal de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI); la misma tiene la intención de cotizar en un sistema multilateral de negociación (SMN) dentro de los plazos previstos por 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 (en adelante la "Ley SOCIMI"). Por este motivo, a 31 de diciembre de 2025, la Sociedad cumple parcialmente con los requisitos establecidos en la citada Ley. No obstante, en opinión de los Administradores se han puesto en marcha los procesos necesarios para que el cumplimiento de la totalidad de los requisitos se produzca antes del período máximo establecido.

De este modo, la Sociedad está sujeta a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a esta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y posteriores, por la que se regulan las SOCIMI. El artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, establece determinados requisitos para este tipo de sociedades:

- Deben tener invertido, al menos, el 80% del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o en el patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.
- Al menos el 80% de las rentas del periodo impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento por parte de la Sociedad de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios ligados a las inversiones antes mencionadas.
- Los bienes inmuebles que integren el activo de la Sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.

En virtud de la Ley de SOCIMI antes mencionada, las entidades que opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en la misma tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 25 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto de Sociedades, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley 11/2009, será de aplicación supletoriamente lo establecido en el Texto Refundido de Ley del Impuesto sobre Sociedades.

La Sociedad estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

Para la realización de nuestro trabajo, hemos asumido la plena aplicabilidad del régimen de SOCIMI a la Sociedad, con especial consideración a:

- a) La Sociedad no tiene previsto llevar a cabo desinversiones durante los tres primeros años de su existencia bajo el régimen de SOCIMI.
- b) Las obligaciones de repago de la deuda no van a interferir en el pago de dividendo mínimo requerido por la regulación de las SOCIMI.
- c) En caso de existir accionistas de la Sociedad con una participación superior al 5% que tributen a un tipo inferior al 10% (excluido otras SOCIMI o REIT), la Sociedad repercutirá los impuestos que en ese caso le serían de aplicación (19%) al accionista que sea la causa de que la Sociedad tenga que tributar de manera que la situación tributaria de los accionistas de la Sociedad sea neutra a efectos de los flujos de caja de la Sociedad.
- d) El 30 de junio de 2021 se aprobó la reforma del régimen SOCIMI, introduciendo la obligación de tributar a Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario del 15% de sus beneficios no distribuidos. Asumimos que se van a distribuir todos los beneficios.

1. Balance de situación a 31 de diciembre de 2025.

Para la realización del trabajo de valoración de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025, se ha partido del balance de situación a 31 de diciembre de 2025 (ver en Anexo Balance de Situación).

De este modo, el punto de partida han sido los estados financieros de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025 auditados por Deloitte con opinión favorable.

Con fecha 5 de diciembre de 2025 la Sociedad ha suscrito un préstamo con garantía hipotecaria para financiar la compra de un inmueble sito en avenida América, 38, (Madrid) con la entidad financiera Andbank España Banca Privada, S.A.U. por un valor nominal de 34.550 miles de euros, con vencimiento el 5 de diciembre de 2035 y con un tipo de interés fijo del 3,467% el primer año y después un tipo de interés de euribor a tres meses con un diferencial de 125 puntos básicos.

Adicionalmente, con fecha 5 de diciembre de 2025 la Sociedad ha suscrito un préstamo con Colonial SFL, SOCIMI, S.A. por un importe de 5.000 miles de euros, con un tipo de interés fijo equivalente al 13,5% del EBIT de la Sociedad y con vencimiento el 5 de diciembre de 2035.

2. Valor de mercado de los activos inmobiliarios de la Sociedad.

Para el valor de mercado de los activos inmobiliarios nos hemos basado en la valoración realizada por CBRE Valuation Advisory a 31 de diciembre de 2025 bajo metodología RICS de acuerdo con las International Valuations Standards (IVS).

El detalle de la valoración de los activos es el siguiente:

Activo	Ciudad	Valor de mercado (miles de €)
Avenida América	Madrid	88.200

El edificio principal se distribuye de la siguiente manera:

Planta	Uso	Superficie (m ²)
-2	Parking	2.776,13*
-1	Parking	2.776,13*
0	Oficina	657,76
1	Oficina	916,66
2	Oficina	916,66
3	Oficina	916,66
4	Oficina	916,66
5	Oficina	916,66
6	Oficina	916,66
7	Oficina	916,66
8	Oficina	916,66
9	Oficina	916,66
10	Oficina	916,66
11	Oficina	916,66
12	Oficina	916,66
Total (s/r)		11.657,68

*Las plantas -1 y -2 albergan un total de 222 plazas de aparcamiento para coches así como 8 plazas para motocicletas. En la superficie exterior hay disponibilidad para aparcar 23 coches.

Por otro lado, el “búnker” se desglosa de la siguiente forma:

Planta	Uso	Superficie (m ²)
-2	Polivalente	770,52
-1	Polivalente	775,66
Total		1.546,18

3. Cuenta de Pérdidas y Ganancias. Gastos de estructura.

Con fecha 5 de diciembre de 2025, la Sociedad ha suscrito un contrato de asesoramiento con Colonial SFL, SOCIMI, S.A. (“Colonial”) por el que Colonial presta asesoramiento inmobiliario a la Sociedad. Dicho contrato devenga unos honorarios de asesoramiento de 100 miles de euros anuales. La vigencia de dicho contrato se establece hasta el 5 de diciembre de 2035.

Adicionalmente al contrato con Colonial mencionado y a las partidas de la cuenta de resultados derivadas de la actividad inmobiliaria, la Sociedad tiene unos gastos de estructura no vinculados directamente con la explotación de los activos inmobiliarios, por lo que no han sido tenidos en cuenta en la valoración de los mismos. De este modo, se ha realizado un análisis de estos gastos para normalizarlos y así poder proyectarlos en el tiempo y calcular su impacto en la valoración societaria. Se ha considerado una estructura anual de gastos normalizada de 100 mil euros a perpetuidad.

4. Hechos posteriores

Conforme a la información proporcionada por la Sociedad, con posterioridad a cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre 2025 no se ha producido ningún hecho relevante que pueda afectar al valor de la Sociedad.

Valoración de Sociedad

Como se ha comentado anteriormente, y dado el tipo de actividad que lleva a cabo la Sociedad (actividad inmobiliaria), consideramos que la mejor metodología para su valoración es la del Valor Ajustado de los Fondos Propios después de impuestos. Esta metodología se basa en la hipótesis de empresa en funcionamiento.

Partimos de los estados financieros auditados a 31 de diciembre de 2025 facilitados por la Sociedad, sobre los que Deloitte ha concluido con opinión favorable.

El detalle y alcance de las fases seguidas en aplicación de la citada metodología a 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

- Cálculo del valor razonable de las inversiones inmobiliarias (GAV) de la Sociedad para obtención de las plusvalías/minusvalías implícitas (basado en informe de valoración de mercado elaborado por CBRE Valuation Advisory a 31 de diciembre de 2025). Posteriormente, y para poder calcular el rango de valor de la cartera de activos del Grupo, se ha realizado un análisis de sensibilidad variando la rentabilidad de salida que se ha utilizado en la valoración de cada activo inmobiliario en +/- 0,25%. El resultado de este análisis de sensibilidad es el siguiente:

Datos a 31/12/2025 (Miles de Euros)	Rango bajo	Rango medio	Rango alto
Valor razonable de los activos inmobiliarios a 31/12/2025	86.000	88.200	90.700
Valor neto contable de los activos inmobiliarios a 31/12/2025	87.897	87.897	87.897
Plusvalía / (Minusvalía)	-1.897	303	2.803

- Se han analizado el resto de las partidas del activo y pasivo de la Sociedad para que figuren a su valor razonable cuando el Balance de Situación a 31 de diciembre de 2025 no lo estuviera reflejando o no lo incluyera. Tras este análisis, ha sido necesario ajustar el importe de la deuda con entidades financieras en 652 miles de euros por los gastos de formalización que figuran neteando el importe de la deuda.
- Cálculo del valor presente de los costes de estructura recurrentes que no han sido considerados en el cálculo del GAV.

Se han considerado unos costes de estructura normalizados de 200 miles de euros al año, y se ha calculado su valor presente mediante un descuento de los flujos de caja de estos costes proyectados a 10 años y capitalizados a perpetuidad el año 10, partiendo de los gastos de estructura normalizados.

- Cálculo del efecto fiscal de las plusvalías/minusvalías implícitas como consecuencia de los ajustes para obtener el valor razonable de los activos inmobiliarios y del resto de partidas del activo y pasivo. Dada la condición de SOCIMI de la Sociedad, hemos asumido un tipo impositivo del 0%, en base a las asunciones de cumplimiento del régimen de SOCIMI antes mencionadas.
- Cálculo del rango de valor de los fondos propios ajustados de la Sociedad neto del efecto fiscal. Se parte del valor razonable de la Sociedad y se aplican sensibilidades a la valoración de los activos inmobiliarios para calcular el rango bajo y el rango alto del valor de la Sociedad.

De este modo, partiendo de los estados financieros de la Sociedad auditados a 31 de diciembre de 2025, el rango de valor de los fondos propios de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025 sería el siguiente:

VALORACIÓN DE LOS FONDOS PROPIOS (Miles de euros)	31/12/2025		
	Rango bajo	Rango medio	Rango alto
Patrimonio Neto Contable	51.037	51.037	51.037
V. razonable inversiones inmobiliarias	86.000	88.200	90.700
V. contable inversiones inmobiliarias	87.897	87.897	87.897
+ Plusvalía en activos inmobiliarios	-1.897	303	2.803
Patrimonio Neto Ajustado	49.140	51.340	53.840
- Ajuste por gasto de formalización de deudas	-652	-652	-652
- Ajuste por gastos de estructura	-1.863	-1.774	-1.685
Valor de los Fondos Propios	46.625	48.914	51.503
Valor de los Fondos Propios (redondeado)	46.500	49.000	51.500

Con esta metodología, hemos obtenido el rango de valor de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025, que podría diferir del valor obtenido a una fecha posterior, pero es la metodología de valoración habitualmente aceptada en operaciones entre partes independientes para sociedades inmobiliarias.

Consideraciones en la interpretación de los resultados de nuestro trabajo

La información utilizada por CBRE Valuation Advisory, S.A. en la preparación de este informe se ha obtenido de diversas fuentes tal y como se indica en el mismo. Nuestro trabajo ha implicado el análisis de información financiera y contable, pero el alcance del mismo no ha incluido la revisión o comprobación de la información financiera proporcionada, así como tampoco la realización de una auditoría conforme a normas de auditoría generalmente aceptadas. En consecuencia, no asumimos ninguna responsabilidad y no emitimos ninguna opinión respecto a la exactitud o integridad de la información que se nos ha proporcionado por la Sociedad ni de la obtenida de fuentes externas.

Nuestro trabajo tampoco ha consistido en la realización de una due diligence desde un punto de vista financiero, comercial, técnico, medioambiental, fiscal, laboral, registral, legal o de ningún otro tipo. En consecuencia, las potenciales implicaciones que pudieran derivarse no han sido consideradas en nuestro análisis. Nuestro trabajo tampoco ha incluido la verificación del cumplimiento de los requisitos para convertirse en SOCIMI ni para poder aplicar el régimen fiscal especial propio de estas entidades. Nuestro trabajo de valoración se basa en las hipótesis antes mencionadas y en la asunción de que la Sociedad ya se encuentra bajo la regulación de una SOCIMI (ya se le aplican los beneficios fiscales), por lo que estará sujeta al pago de impuestos al tipo del 0% en los próximos años, y que sus obligaciones de repago de deuda no van a interferir en el pago del dividendo mínimo requerido por la legislación de las SOCIMI.

Es preciso aclarar que toda valoración lleva implícito, además de los factores objetivos, ciertos factores subjetivos que implican juicio y el establecimiento de hipótesis de trabajo, cuyo cumplimiento depende, en gran medida, de acontecimientos futuros para los que no resulta posible conocer su desenlace final y, por tanto, si bien los valores resultantes constituyen un punto de referencia para las partes implicadas en la transacción, no es posible asegurar que terceras partes estén necesariamente de acuerdo con las conclusiones del presente informe.

Asimismo, debe tenerse en consideración que, en el contexto de un mercado abierto, pueden existir precios diferentes para un negocio en particular debido a factores subjetivos como el poder de negociación entre las partes o a distintas percepciones de las perspectivas futuras del negocio. En este sentido, los potenciales compradores podrían tener en consideración en la determinación del precio a pagar, ciertas sinergias positivas o negativas tales como ahorro de costes, expectativas de incremento o decremento en su cifra de negocios, efectos fiscales y otras sinergias.

El valor calculado de la Sociedad debe entenderse en un contexto de continuidad y en condiciones similares a las actuales para las actividades que vienen desarrollando. El citado cálculo se ha basado en hipótesis, en base a la mejor estimación y juicio según las circunstancias actuales y expectativas. Efectivamente, cualquier supuesto de proyección en el futuro de comportamientos o acontecimientos actuales, presupone la incertidumbre de que durante su realización futura, se puedan originar desviaciones no siempre tenidas en cuenta y que en función de su importancia, pudieran tener efectos significativos respecto a las hipótesis inicialmente consideradas. Por otra parte, las dificultades que presenta una valoración basada en el precio de las últimas transacciones vienen determinadas por la existencia de expectativas futuras de compradores y vendedores que pueden variar en función de las diferentes apreciaciones de los mercados, las propias sociedades y las oportunidades de negocio.

Hemos realizado nuestro análisis de valoración en base a la información económica y financiera referida a 31 de diciembre de 2025, considerando las condiciones y perspectivas de mercado y negocio existentes a la citada fecha, si bien hemos obtenido toda esta información relevante actualizada a la fecha de nuestro informe para poder concluir sobre la valoración a esta fecha.

Por todo lo anterior, cabe destacar que nuestro trabajo es de naturaleza independiente. Cualquier decisión por parte de terceros deberá realizarse bajo su responsabilidad y realizando sus propios análisis y las comprobaciones que considere necesarias para llegar a sus propias conclusiones.

Este documento debe ser leído y considerado en su totalidad, teniendo en cuenta la finalidad del mismo, y en ningún caso, debe interpretarse o extraerse partes del mismo de forma independiente.

Parte III: Informe de Valoración de Sociedad.

Informe de Valoración

Fecha del Informe	24 de abril de 2026.								
Destinatario	D. Juan Manuel Ortega Moreno HQ América SOCIMI, S.A. Avenida de América 38, 28028, Madrid								
La Sociedad	Constituye el objeto de este informe la valoración societaria a 31 de diciembre de 2025 de HQ América SOCIMI, S.A.								
Instrucciones	Hemos sido instruidos para asesorar sobre el valor razonable a 31 de diciembre de 2025 de la Sociedad según propuesta de 22 de abril de 2026.								
Fecha de Valoración	31 de diciembre de 2025.								
Calidad del Valorador	Externo								
Objeto de la Valoración	Incorporación a cotización en BME Scaleup.								
Valor razonable de Sociedad	49.000.000€ (CUARENTA Y NUEVE MILLONES DE EUROS)								
	<p>Nuestra opinión acerca del Valor Razonable se basa en el ámbito de trabajo y fuentes de información descritas en el presente informe, y se ha basado en el estudio detallado de transacciones libres e independientes realizadas a precios de mercado.</p> <p>Para cumplir con la normativa del BME Scaleup, se proporciona un rango de valor razonable de mercado de las acciones de la Sociedad:</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="background-color: #c6e0b4;">Miles de euros</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Rango bajo</td> <td style="text-align: right;">46.500</td> </tr> <tr> <td>Rango medio</td> <td style="text-align: right;">49.000</td> </tr> <tr> <td>Rango alto</td> <td style="text-align: right;">51.500</td> </tr> </tbody> </table>		Miles de euros	Rango bajo	46.500	Rango medio	49.000	Rango alto	51.500
	Miles de euros								
Rango bajo	46.500								
Rango medio	49.000								
Rango alto	51.500								

Conformidad con Estándares de Valoración	<p>La valoración se ha realizado de acuerdo con los Professional Standards de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors “Red Book”.</p> <p>Confirmamos que tenemos suficiente conocimiento del Mercado Inmobiliario tanto a nivel local, como nacional, y que poseemos las aptitudes y capacidades necesarias para llevar a cabo la presente valoración. En el caso de que la valoración haya sido llevada a cabo por más de un valorador en CBRE, podemos confirmar que dentro de nuestros archivos guardamos un listado de estas personas involucradas en el proyecto, conforme a las indicaciones del Red Book.</p>
Valorador	<p>La Sociedad ha sido valorada por un valorador cualificado para los efectos de la valoración de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación de la RICS.</p>
Independencia	<p>Los honorarios totales ingresados por CBRE Valuation Advisory, S.A. (u otras compañías que formen parte del mismo grupo de compañías en España) de parte del destinatario (u otras compañías que formen parte del mismo grupo de compañías), incluidos los relativos a esta instrucción, son menores al 5% del total de los ingresos totales de la compañía.</p>
Conflicto de Interés	<p>No existe conflicto de interés.</p>
Fiabilidad	<p>El presente Informe debe ser empleado tan solo por la parte a la que se dirige y al efecto especificado, por lo que no se acepta responsabilidad alguna frente a terceras partes en relación a la totalidad o parte de sus contenidos.</p>

<p>Publicación</p>	<p>Les recordamos que no está permitida la inclusión de la totalidad, parte o referencia alguna a este informe en ninguna publicación, documento, circular o comunicado, ni su publicación, sin la previa autorización escrita por parte de CBRE Valuation Advisory tanto en cuanto al contenido como a la forma o contexto en que se publicará. Como excepción, a efectos de dar cumplimiento a lo dispuesto en la Circular 1/2025 de BME Scaleup, la Sociedad podrá publicar el informe de valoración de la Sociedad como Anexo al Documento Inicial de Acceso al Mercado (el "DIAM") y un resumen explicando la valoración de la Sociedad en el DIAM.</p> <p>Dicha publicación o referencia a este informe no estará permitida, a menos que contenga una referencia suficientemente actualizada relativa a cualquier desviación sobre los Estándares de Evaluación y Valoración del Royal Institution of Chartered Surveyors o a la incorporación de las Consideraciones Especiales de Valoración a las que se hace referencia anteriormente.</p>
<p>Atentamente</p>	
	
<p>Fernando Fuente Director Ejecutivo RICS Registered Valuer En nombre de CBRE Valuation Advisory S.A.</p>	<p>Daniel Zubillaga Director Senior RICS Registered Valuer En nombre de CBRE Valuation Advisory S.A.</p>
<p>+34 91 598 1900 Fernando.fuente@cbre.com</p>	<p>+34 91 598 1900 daniel.zubillaga@cbre.com</p>
<p>CBRE Valuation Advisory S.A. Pº de la Castellana 202 planta 8 28046 Madrid T: +34 91 598 19 00 W: www.cbre.es Ref. No. – VA26-0301</p>	

Apéndices

Balance de Situación de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025

BALANCE DE SITUACIÓN	
<i>(Miles de euros)</i>	
ACTIVO	31/12/2025
Activo No Corriente	87.897
Inversiones inmobiliarias	87.897
Activo Corriente	2.196
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	101
Anticipos a proveedores	45
Otros créditos con las administraciones públicas	56
Efectivo y otros act. líquidos equivalentes	2.095
TOTAL ACTIVO	90.093
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31/12/2025
Fondos Propios	51.037
Capital	10.000
Prima de emisión	41.000
Reservas	-13
Resultado del periodo	50
PATRIMONIO NETO	51.037
Pasivo No Corriente	38.987
Deudas a largo plazo	38.987
Deuda con entidades de crédito	33.963
Deudas con otras partes vinculadas	5.024
Pasivo Corriente	69
Deudas a corto plazo	24
Deuda con entidades de crédito	24
Acreeedores comerciales y cuentas a pagar	45
Proveedores	30
Otras deudas con las administraciones públicas	15
PASIVO EXIGIBLE	39.056
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	90.093

Para más información:

FERNANDO FUENTE

Director Ejecutivo

Fernando.fuente@cbre.com

91 598 19 00

DANIEL ZUBILLAGA

Director Senior

Daniel.zubillaga@cbre.com

91 598 19 00

www.cbre.es

ANEXO V. Informe sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno de la Sociedad.

INFORME SOBRE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y EL SISTEMA DE CONTROL INTERNO PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DE INFORMACION QUE ESTABLECE EL MERCADO

Contenido

1. Introducción	2
2. Estructura organizativa	4
3. Principios generales del sistema de control interno.....	6
4. Gestión de riesgos	8
5. Gestión del control interno	10
6. Auditoría del control interno	12
7. Contratación de servicios y gestión de proyectos	13
8. Sistema de gestión documental.....	14
9. Sistemas de información	15

1. Introducción

HQ AMÉRICA SOCIMI, S.A. (en adelante, la “Sociedad” o “HQ AMÉRICA”) es una sociedad anónima constituida en Madrid el 2 de diciembre de 2025. La Sociedad se acoge al régimen fiscal especial de las SOCIMI y desarrolla su actividad conforme a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, y al resto de normativa mercantil, fiscal y contable aplicable.

El objeto social incluye:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles urbanos para su arrendamiento.
- La tenencia de participaciones en otras SOCIMI o entidades extranjeras con régimen equivalente.
- La tenencia de participaciones en entidades dedicadas al arrendamiento de inmuebles urbanos bajo requisitos similares a los de las SOCIMI.
- La tenencia de acciones o participaciones en instituciones de inversión colectiva inmobiliaria reguladas por la Ley 35/2003.

1.1. Modelo operativo y estructura funcional

HQ AMÉRICA es una sociedad de reciente creación que ha adoptado un modelo operativo eficiente y proporcional a su fase inicial. Este modelo combina:

- Un empleado propio (el Director General), responsable de la gestión operativa, administrativa, societaria y financiera.
- El apoyo de COLONIAL SFL, SOCIMI, S.A. (en adelante, “COLONIAL”), accionista de referencia, que aporta su plataforma de gestión, sus sistemas tecnológicos y sus procedimientos operativos.

El empleado responsable actúa como punto central de coordinación y supervisión, garantizando:

- La correcta ejecución de los procesos externalizados.
- La integridad de la información financiera y fiscal.
- La adecuada gestión documental y societaria.
- La interlocución con clientes, auditores, proveedores y organismos supervisores.
- El cumplimiento del régimen SOCIMI y de las obligaciones regulatorias.

Este modelo permite a HQ AMÉRICA operar con estándares de calidad propios de una entidad cuyas acciones está admitidas a negociación en el Mercado, sin necesidad de una estructura interna sobredimensionada.

1.2. Integración con el ecosistema COLONIAL

HQ AMÉRICA se apoya de forma estructural en el ecosistema de gestión de COLONIAL, que aporta:

- Plataforma SAP corporativa, utilizada para contabilidad, reporting, control de facturación y gestión documental.
- Procedimientos operativos y contables, ya auditados y alineados con las mejores prácticas del sector.
- Soporte técnico y administrativo especializado, incluyendo mantenimiento de sistemas, seguridad informática y reporting.
- Metodologías de control interno y gestión de riesgos, adaptadas a la actividad de HQ AMÉRICA.

La integración en este ecosistema permite a HQ AMÉRICA disponer de un marco de control interno desde su fase inicial.

1.3. Finalidad del sistema de control interno

El sistema de control interno tiene como objetivos:

- Garantizar la fiabilidad y trazabilidad de la información financiera y operativa.
- Asegurar el cumplimiento de la normativa legal, fiscal, contable y societaria.
- Proteger los activos de la Sociedad.
- Prevenir y mitigar riesgos operativos, financieros, regulatorios y reputacionales.
- Facilitar la supervisión del Consejo de Administración.
- Asegurar una gestión eficiente y transparente.
- Proporcionar una base sólida para la toma de decisiones estratégicas.

2. Estructura organizativa

2.1. Consejo de Administración

El Consejo de Administración es el órgano de administración y supervisión de la Sociedad. Entre sus funciones:

- Definir la estrategia corporativa.
- Supervisar el sistema de control interno.
- Aprobar inversiones y operaciones relevantes.
- Formular cuentas anuales y semestrales a 30 de junio de cada año.
- Velar por el cumplimiento del régimen SOCIMI.
- Aprobar políticas internas y modificaciones.
- Evaluar riesgos estratégicos y operativos.

El Consejo de Administración se reunirá con la periodicidad necesaria para garantizar un seguimiento adecuado de la actividad.

2.2. Empleado responsable de la gestión

El empleado responsable desempeña un rol central en la operativa diaria. Sus funciones incluyen:

- i. Gestión operativa
 - Coordinación de la operativa diaria.
 - Supervisión de proveedores externos.
 - Control y registro de facturación y pagos.
 - Gestión y registro de contratos de arrendamiento.
 - Elaboración y seguimiento de presupuestos anuales.
 - Seguimiento de incidencias operativas.
- ii. Gestión financiera
 - Registro y revisión de la contabilidad generada en SAP.
 - Control de documentación soporte.
 - Gestión de tesorería.
 - Preparación de reporting trimestral y anual.
 - Análisis de desviaciones.
- iii. Cumplimiento y control interno
 - Supervisión del cumplimiento del régimen SOCIMI.
 - Control de obligaciones fiscales y regulatorias.

- Revisión de procedimientos internos.
- Interlocución con auditores externos.

2.3. Consejo Asesor

Órgano consultivo que aporta análisis y recomendaciones al Consejo de Administración, sin facultades ejecutivas.

3. Principios generales del sistema de control interno

El sistema de control interno de HQ AMÉRICA se articula en torno a principios que garantizan su eficacia y adecuación a la actividad de la Sociedad.

3.1. Entorno de control

La Sociedad promueve un entorno de control basado en:

- Integridad, ética y responsabilidad.
- Transparencia en la toma de decisiones.
- Supervisión efectiva por parte del Consejo de Administración.
- Procedimientos basados en el ecosistema de COLONIAL.
- Cultura corporativa orientada al cumplimiento y la calidad de la información.

El empleado responsable supervisa la correcta ejecución de los procedimientos y eleva al Consejo de Administración cualquier incidencia relevante.

3.2. Gestión de riesgos

HQ AMÉRICA identifica y evalúa los riesgos inherentes a su actividad, incluyendo:

- Riesgos estratégicos (concentración de activos, dependencia de inquilinos).
- Riesgos financieros (tipos de interés, liquidez, financiación).
- Riesgos operativos (errores, fallos de procesos, externalización).
- Riesgos regulatorios (cumplimiento del régimen SOCIMI).
- Riesgos tecnológicos (seguridad, accesos, continuidad).
- Riesgos reputacionales.

El sistema de gestión de riesgos se basa en:

- Identificación sistemática de riesgos.
- Evaluación de probabilidad e impacto.
- Establecimiento de controles mitigadores.
- Supervisión continua por parte del empleado responsable.
- Revisión periódica por parte del Consejo de Administración.
- Integración de los modelos y estándares de COLONIAL.

3.3. Información y comunicación

La Sociedad garantiza la calidad de la información mediante:

- Uso del SAP corporativo de COLONIAL como sistema principal.
- Integración en flujos de trabajo auditados.

- Validación por parte del empleado responsable.
- Reporting periódico al Consejo de Administración.
- Documentación soporte completa y trazable.
- Comunicación fluida con proveedores externos.

3.4. Supervisión y mejora continua

El sistema de control interno se revisará periódicamente para:

- Detectar deficiencias.
- Incorporar mejoras.
- Adaptarse a cambios regulatorios.
- Ajustarse al crecimiento de la Sociedad.
- Integrar recomendaciones de auditoría externa.
- Alinear procedimientos con la evolución tecnológica del ecosistema COLONIAL.

4. Gestión de riesgos

La gestión de riesgos constituye un pilar esencial del sistema de control interno de HQ AMÉRICA. Su finalidad es identificar, evaluar, mitigar y monitorizar los riesgos que puedan afectar a la actividad, la situación financiera, la reputación o el cumplimiento normativo de la Sociedad.

La gestión de riesgos se articula en torno a los siguientes elementos:

4.1. Identificación de riesgos

La Sociedad identifica de forma sistemática los riesgos inherentes a su actividad, entre los que destacan:

- Riesgos estratégicos
 - Concentración de activo.
 - Dependencia de un inquilino.
 - Evolución del mercado inmobiliario.
 - Cambios en la demanda de alquiler.
- Riesgos financieros
 - Variación de tipos de interés.
 - Acceso a financiación.
 - Riesgo de refinanciación.
- Riesgos operativos
 - Fallos en procesos internos.
 - Errores humanos.
 - Dependencia de proveedores externos.
 - Incidencias en la gestión de contratos o facturación.
- Riesgos regulatorios
 - Incumplimiento del régimen SOCIMI.
 - Incumplimiento de obligaciones fiscales.
 - Cambios normativos.
- Riesgos tecnológicos
 - Fallos en sistemas de información.
 - Ciberseguridad.
 - Accesos no autorizados.
 - Dependencia del ecosistema SAP de COLONIAL.

• Riesgos reputacionales

- Incidencias con el inquilino.
- Retrasos en reporting.
- Falta de transparencia.

4.2. Evaluación de riesgos

Los riesgos se evalúan considerando:

- Probabilidad de ocurrencia.
- Impacto potencial en la actividad, la reputación o la situación financiera.
- Capacidad de mitigación mediante controles existentes.

El empleado responsable realiza esta evaluación de forma periódica y la presenta al Consejo de Administración.

4.3. Controles mitigadores

La Sociedad aplica controles mitigadores proporcionados a su tamaño y modelo operativo, entre ellos:

- Supervisión directa del empleado responsable.
- Revisión documental sistemática.
- Validación de facturas y contratos.
- Uso de SAP como sistema único de registro.
- Auditoría externa anual.
- Revisión periódica del cumplimiento del régimen SOCIMI.

4.4. Monitorización y revisión

El empleado responsable monitoriza los riesgos de forma continua y eleva al Consejo de Administración:

- Incidencias relevantes.
- Cambios en el perfil de riesgo.
- Necesidad de nuevos controles.
- Recomendaciones de mejora.

El Consejo de Administración revisará el mapa de riesgos al menos una vez al año.

5. Gestión del control interno

El sistema de control interno de HQ AMÉRICA se estructura en torno a procesos, controles y responsabilidades que garantizan la fiabilidad de la información y la correcta ejecución de las operaciones.

5.1. Directrices estratégicas

El Consejo de Administración define:

- Políticas internas.
- Procedimientos clave.
- Criterios de supervisión.
- Límites de autorización.
- Requisitos de reporting.

Estas directrices se revisarán periódicamente.

5.2. Procesos operativos y administrativos

La Sociedad dispone de procedimientos para:

- Gestión de contratos
 - Revisión de condiciones.
 - Archivo documental.
 - Control de vencimientos.
 - Seguimiento de obligaciones contractuales.
- Gestión de facturación
 - Validación de facturas.
 - Comprobación con contratos y servicios prestados.
 - Registro en SAP.
 - Aprobación por el empleado responsable.
- Gestión de pagos
 - Control de vencimientos.
 - Revisión de documentación soporte.
 - Autorización conforme a límites establecidos.
 - Registro en SAP.
- Gestión de arrendamientos
 - Control de rentas.

- Seguimiento de cobros.
- Revisión de actualizaciones de renta.
- Gestión de incidencias con inquilinos.

5.3. Información financiera y reporting

La Sociedad elabora información financiera con periodicidad mensual y anual, incluyendo:

- Balance de situación.
- Cuenta de pérdidas y ganancias.
- Análisis de desviaciones.
- Información operativa relevante.
- Indicadores clave de gestión.

El empleado responsable revisa la información generada en SAP y la contrasta con documentación soporte.

Los estados financieros anuales y los estados financieros semestrales a 30 de junio de cada año se formulan conforme al PGC, las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el ICAC y sus normas complementarias, así como por el resto de la normativa contable y mercantil que resulte de aplicación.

5.4. Supervisión del control interno

El empleado responsable supervisa y reporta al Consejero Delegado las incidencias detectadas en relación con:

- La correcta ejecución de los procedimientos.
- La calidad de la información financiera.
- La documentación soporte.
- El cumplimiento de plazos.
- La adecuación de los controles.

El Consejo de Administración revisa periódicamente el sistema de control interno.

6. Auditoría del control interno

La auditoría del control interno garantiza la fiabilidad de la información financiera y la eficacia de los procesos.

6.1. Auditoría externa

Un auditor inscrito en el ROAC revisa:

- Estados financieros.
- Procedimientos contables.
- Controles implantados.
- Documentación soporte.
- Cumplimiento del régimen SOCIMI.
- Trazabilidad de operaciones en SAP.

6.2. Documentación y soporte

La Sociedad facilita al auditor:

- Políticas y procedimientos.
- Registros contables.
- Actas societarias.
- Contratos.
- Documentación de inversiones.
- Correspondencia con supervisores.
- Reporting interno.

6.3. Comunicación de deficiencias

El auditor emite:

- Informe provisional.
- Informe definitivo.
- Recomendaciones de mejora.

El empleado responsable coordina la implantación de medidas correctoras detectadas por el auditor externo.

7. Contratación de servicios y gestión de proyectos

La contratación externa es un elemento estructural del modelo operativo de HQ AMÉRICA.

7.1. Principios de contratación

La contratación se basa en:

- Transparencia.
- Competencia.
- Adecuación a necesidades reales.
- Supervisión.
- Cumplimiento normativo.

7.2. Fases del proceso

1. Identificación de la necesidad.
2. Solicitud de propuestas.
3. Evaluación técnica y económica.
4. Selección del proveedor.
5. Formalización contractual.
6. Supervisión de la ejecución.
7. Archivo y trazabilidad.

7.3. Supervisión

El empleado responsable verifica:

- Cumplimiento de plazos.
- Calidad de entregables.
- Correspondencia con el contrato.
- Correcta facturación.
- Documentación soporte.

8. Sistema de gestión documental

El sistema de gestión documental garantiza la organización, trazabilidad y conservación de la documentación corporativa.

8.1. Objetivos

- Organización eficiente.
- Acceso seguro.
- Trazabilidad completa.
- Conservación conforme a normativa.
- Disponibilidad para auditorías.

8.2. Estructura documental

Incluye:

- Documentación societaria.
- Documentación financiera y contable.
- Contratos y acuerdos.
- Documentación de inversiones.
- Documentación regulatoria.
- Correspondencia relevante.

8.3. Procedimientos

- Digitalización de documentos.
- Actualización de versiones.
- Archivo físico de originales relevantes.

9. Sistemas de información

Los sistemas de información constituyen un elemento esencial del control interno.

9.1. Plataforma tecnológica

HQ AMÉRICA utiliza:

- SAP corporativo de COLONIAL como sistema principal.
- Herramientas documentales de COLONIAL.
- Sistemas de seguridad y control de accesos.

9.2. Seguridad y acceso

- Control de accesos basado en roles.
- Autenticación reforzada.
- Cifrado de datos.
- Registros de actividad.
- Copias de seguridad periódicas.

9.3. Continuidad operativa

La Sociedad, en el marco del uso del ecosistema de COLONIAL, contempla las pruebas sobre:

- Recuperación ante desastres.
- Restauración de copias de seguridad.
- Continuidad de negocio.