

08/2025



JA8503263

ESTATUTOS SOCIALES DE LA SOCIEDAD

“HQ AMÉRICA SOCIMI, S.A.”

TÍTULO I.- DENOMINACIÓN, OBJETO, DURACIÓN Y DOMICILIO

Artículo 1.- Denominación social y normativa aplicable

La sociedad se denomina “HQ AMERICA SOCIMI, S.A.” (la “Sociedad”), y se rige por los presentes estatutos y, supletoriamente, por los preceptos del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (la “Ley de Sociedades de Capital”), así como por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (la “Ley de SOCIMIs”) y/o por cualquier otra normativa que las desarrolle, modifique o sustituya y por las demás disposiciones legales que le sean de aplicación.

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 anónimas 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 principal 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 que no pueden ser cumplidos por esta Sociedad.

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

Artículo 3.- Domicilio social y página web corporativa

El domicilio social se fija en Avenida de América, 38, 28028, Madrid, España, donde radicará el centro de la efectiva administración y dirección de la Sociedad.

El Consejo de Administración podrá trasladar el domicilio social dentro del territorio nacional, así como establecer, suprimir o trasladar establecimientos comerciales, administrativos o de depósito, agencias, representaciones, delegaciones o sucursales, en cualquier punto del territorio nacional español y del extranjero.

La Sociedad contará con una página web corporativa a los fines, con los efectos y el contenido previsto en la ley, en los presentes Estatutos Sociales y en la demás normativa que le sea de aplicación. Asimismo, la Sociedad podrá incluir en su página web toda aquella información que considere oportuna. Será competencia del Consejo de Administración la modificación o el traslado de la web corporativa. La creación de la página web corporativa deberá acordarse por la Junta General o el Socio Único de la Sociedad. El acuerdo de creación de la página web se hará constar en la hoja abierta a la Sociedad en el Registro Mercantil competente y será publicado en el Boletín Oficial del Registro Mercantil

Artículo 4.- Duración

La duración de la Sociedad es por tiempo indefinido e inició su actividad el día del otorgamiento de su escritura de constitución.

TÍTULO II.- CAPITAL SOCIAL Y ACCIONES

Artículo 5.- Capital social y acciones

El capital social es de diez millones (10.000.000) de euros, está dividido en diez mil (10.000) acciones de mil (1.000) euros de valor nominal cada una de ellas, pertenecientes a una única clase y serie. Todas las acciones se encuentran íntegramente suscritas y desembolsadas y otorgan a sus titulares los mismos derechos.

Las acciones estarán representadas por medio de anotaciones en cuenta nominativas y se constituirán como tal en virtud de la inscripción en el correspondiente registro contable. La legitimación para el ejercicio de los derechos del accionista, la transmisión y demás derechos se obtendrán mediante la inscripción en el correspondiente registro contable, que presume la

08/2025



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



JA8503262

titularidad legítima y habilita al titular registral a exigir que la Sociedad le reconozca como accionista.

Cada acción de la Sociedad confiere a su titular legítimo la condición de accionista y le atribuye los derechos y obligaciones establecidos en la legislación aplicable y en los presentes Estatutos Sociales.

Artículo 6.- Transmisión de acciones

Las acciones y los derechos económicos que derivan de ellas, incluido el derecho de suscripción preferente, son libremente transmisibles por todos los medios admitidos en Derecho.

La transmisión de las acciones de la Sociedad tendrá lugar por transferencia contable. La inscripción de la transmisión en el registro a favor del adquirente producirá los mismos efectos que la tradición de los títulos. Las transmisiones que no se ajusten a los presentes estatutos, y en su defecto a los establecido en la Ley, no serán reconocidas por la Sociedad y no producirán efecto alguno frente a la Sociedad

Artículo 7.- Prestaciones accesorias

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

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.
- b) Asimismo, todo accionista que sea titular de acciones de la Sociedad en porcentaje igual o superior al 5% del capital social deberá facilitar al Consejo de Administración, dentro de los 10 días naturales siguientes a la fecha en que la Sociedad acuerde en cada momento la distribución de cualquier dividendo o importe análogo, un certificado expedido por persona debidamente autorizada acreditando el tipo de gravamen efectivo al que está sujeto para el accionista el dividendo distribuido por la Sociedad, junto con una declaración de si es el beneficiario efectivo de dicho dividendo. Ésta obligación de información se impone a los efectos de poner en conocimiento de la Sociedad si el dividendo distribuido por la Sociedad está sujeto para dicho accionista a un tipo de gravamen efectivo inferior al 10%.

Los porcentajes de participación y tributación indicados en el párrafo anterior se corresponden con los previstos en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs y, consecuentemente, se entenderán automáticamente modificados en caso de que esta norma fuera modificada o sustituida por otra.

Si el obligado a informar incumpliera la obligación de información configurada en este apartado, el Consejo de Administración podrá presumir que el dividendo está exento de tributación para dicho accionista o que tributa a un tipo de gravamen inferior al previsto en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, o la norma que lo sustituya.

La obligación indemnizatoria prevista en el **Artículo 19** de los presentes estatutos tendrá asimismo la consideración de prestación accesorio a los efectos de lo previsto en este artículo.

- c) Igual declaración a las indicadas en los apartados a) y b) precedentes deberá además facilitar cualquier persona que sea titular de derechos económicos sobre acciones de la Sociedad, incluyendo en todo caso aquellos titulares indirectos de acciones de la Sociedad a través de intermediarios financieros que aparezcan formalmente legitimados como accionistas en virtud del registro contable pero que actúen por cuenta de los indicados titulares.

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.

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.

08/2025



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

Queda autorizada a todos los efectos la transmisión de las acciones de la Sociedad (incluyendo, por consiguiente, estas prestaciones accesorias) por actos *inter vivos* o *mortis causa*.

TÍTULO III.- RÉGIMEN Y ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD

Artículo 8.- Órganos de la Sociedad

Los órganos rectores de la Sociedad son la Junta General de accionistas y el Consejo de Administración, que tienen las facultades que, respectivamente, se les asignan en estos Estatutos Sociales y que podrán ser objeto de delegación en la forma y con la amplitud que en los mismos se determinan.

La regulación legal y estatutaria de los citados órganos podrá desarrollarse y completarse, respectivamente, mediante un Reglamento de la Junta General de accionistas y un Reglamento del Consejo de Administración, cuya aprobación y modificación requerirán ser aprobadas por mayoría del órgano respectivo.

CAPÍTULO I° LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

Artículo 9.- Competencias de la Junta General

Los accionistas, constituidos en Junta General, decidirán con los quórum y mayorías legamente establecidos sobre los asuntos propios de la competencia de la Junta.

La Junta General se rige por lo dispuesto en la Ley, en los presentes Estatutos y, en su caso, en el Reglamento de la Junta General que complete y desarrolle la regulación legal y estatutaria en las materias relativas a su convocatoria, preparación, celebración y desarrollo, así como al ejercicio de los derechos de información, asistencia, representación y voto de los accionistas.

Artículo 10.- Convocatoria de la Junta General

La Junta General habrá de ser convocada con los requisitos legalmente establecidos mediante anuncio publicado en la página web de la Sociedad.

La Junta General podrá ser convocada para su celebración de forma exclusivamente telemática y, por tanto, sin asistencia física de los accionistas, de sus representantes y, en su caso, de los miembros del Consejo de Administración, cuando así lo permita la normativa aplicable. La celebración de la Junta General de forma exclusivamente telemática se ajustará a las previsiones legales y estatutarias, así como al desarrollo de las mismas contenidas en el Reglamento de la Junta.

Artículo 11.- Lugar de celebración

La Junta General se celebrará en el lugar que indique la convocatoria dentro del municipio en que tenga su domicilio la Sociedad, correspondiendo al Consejo de Administración, con ocasión de cada convocatoria, decidir el lugar en que haya de celebrarse la reunión dentro de dicho término municipal.

Si en la convocatoria no figurase el lugar de celebración, se entenderá que la Junta ha sido convocada para su celebración en el domicilio social.

En el supuesto de que la Junta General se reúna de forma exclusivamente telemática, se considerará que el lugar de celebración es el domicilio social.

Los accionistas podrán asistir a la Junta General bien acudiendo físicamente al lugar de la reunión indicado en el apartado anterior, bien mediante la conexión por sistemas de videoconferencia u otros técnicamente equivalentes que permitan el reconocimiento e identificación de los asistentes y la permanente comunicación entre ellos, independientemente del lugar en que se encuentren, así como la intervención y emisión del voto en tiempo real. Cuando el Consejo de Administración decida hacer uso de esta previsión, la convocatoria indicará la posibilidad de asistencia mediante videoconferencia o medio técnico equivalente, especificando la forma en que podrá efectuarse, haciendo constar el sistema de conexión y los lugares en que están disponibles los medios técnicos necesarios para asistir y participar en la reunión. Los acuerdos se considerarán adoptados en el lugar del domicilio social.

Artículo 12.- Junta Universal

La Junta General quedará válidamente constituida para tratar cualquier asunto, sin necesidad de previa convocatoria, siempre que esté presente o representado todo el capital social y los asistentes acepten por unanimidad la celebración de la reunión y el orden del día de la misma.

La Junta Universal podrá reunirse en cualquier lugar del territorio nacional o del extranjero.

Artículo 13.- Asistencia y representación

Podrán asistir a la Junta General los accionistas cuyas acciones se hallasen inscritas en el registro de anotaciones en cuenta con cinco días de antelación a aquel en que haya de celebrarse la Junta, y así lo acrediten mediante la exhibición, en el domicilio social o en las entidades que se indiquen en la convocatoria, del correspondiente certificado de legitimación o tarjeta de asistencia emitidos por la Sociedad o entidades encargadas de la llevanza del registro de anotaciones en cuenta, o en cualquier otra forma admitida por la legislación vigente.

La persona que ostente la presidencia de la Junta General podrá autorizar la asistencia de cualquier otra persona que juzgue conveniente. La Junta, no obstante, podrá revocar dicha autorización.

08/2025



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

JA8503260

Todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la Junta por cualquier persona. La representación deberá conferirse por escrito y con carácter especial para cada Junta, en los términos y con el alcance establecidos en la Ley de Sociedades de Capital. Respecto de los casos de solicitud pública de representación y, en particular, del eventual conflicto de intereses del representante, se estará a lo previsto legalmente.

El voto de las propuestas sobre puntos comprendidos en el orden del día de cualquier clase de Junta General podrá delegarse o ejercitarse por el accionista mediante correspondencia postal, electrónica o cualquier otro medio de comunicación a distancia, siempre que así se prevea en la convocatoria de la junta y se garantice debidamente la identidad del sujeto que ejerce su derecho de voto.

CAPITULO 2º EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Artículo 14.- Estructura del Consejo De Administración

La Sociedad estará administrada por un Consejo de Administración que estará integrado por cuatro (4) miembros.

Corresponde a la Junta General la determinación del número de componentes del Consejo.

El Consejo de Administración podrá regular su propio funcionamiento de conformidad con lo previsto en la Ley, en los presentes Estatutos Sociales y, en su caso, en el Reglamento del Consejo de Administración.

Los acuerdos del Consejo de Administración se adoptarán por las mayorías legalmente establecidas. En caso de empate, el presidente tendrá voto dirimente.

Artículo 15.- Órganos delegados y comisiones del consejo

El Consejo de Administración podrá delegar, con las limitaciones establecidas en la Ley, con carácter permanente, sus facultades en uno o varios consejeros delegados y determinar los miembros del propio Consejo que vayan a ostentar dicho cargo, así como, en su caso, la forma de ejercicio de las facultades concedidas.

Asimismo, el Consejo de Administración podrá constituir en su seno comisiones especializadas, determinando su composición, designando a sus miembros y estableciendo las funciones que asume cada una de ellas.

Artículo 16.- Plazo de duración del cargo

Los miembros del Consejo de Administración ejercerán su cargo por un plazo de seis (6) años.

Artículo 17.- Remuneración de los administradores

El cargo de Consejero no es retribuido ni se percibirán dietas de asistencia a las reuniones del Consejo de Administración y/o de sus comisiones.

TÍTULO IV.- CUENTAS ANUALES Y REPARTO DE BENEFICIOS

Artículo 18.- Ejercicio social y formulación de las cuentas anuales

El ejercicio social comenzará el 1 de enero de cada año, terminando el 31 de diciembre.

Artículo 19.- Aprobación de cuentas y aplicación del resultado

Las cuentas anuales de la Sociedad así como las cuentas anuales consolidadas, en su caso, se someterán a la aprobación de la Junta General de accionistas.

La Junta General de accionistas resolverá sobre la aplicación del resultado del ejercicio de acuerdo con el balance aprobado.

Una vez cubiertas las atenciones previstas por estos Estatutos Sociales o la Ley, solo podrán repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio, o a reservas de libre disposición, si el valor del patrimonio neto contable no es o no resulta ser, a consecuencia del reparto, inferior al capital social. El importe mínimo a distribuir se establecerá de conformidad con la normativa aplicable en cada momento a las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI). De esta manera, la Sociedad procederá a la distribución en forma de dividendos, una vez atendidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en cada ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

- a) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidas por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMIs o la norma que lo sustituya;
- b) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMIs, o la norma que lo sustituya, realizadas una vez transcurridos los plazos a los que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de la Ley de SOCIMIs, o la norma que lo sustituya, a efectos al cumplimiento de su objeto social principal; el resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres (3) años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento anterior, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido; y

08/2025



JA8503259

c) Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.

El dividendo deberá ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

Cuando la distribución del dividendo se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido de aplicación el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente de conformidad con lo dispuesto en este artículo.

En la medida en que la Sociedad se vea sometida al gravamen especial del 19% sobre el importe de los dividendos distribuidos a aquellos accionistas con una participación igual o superior al 5% que tributen sobre dichos dividendos a un tipo inferior al 10%, dichos accionistas indemnizarán a la Sociedad reintegrando a la misma un importe equivalente al gasto por Impuesto sobre Sociedades que se derive para la Sociedad del pago del dividendo a dicho accionista. El importe de la indemnización a satisfacer por los accionistas se compensará contra el importe de los dividendos a pagar a aquellos, pudiendo la Sociedad retener el importe de la indemnización. 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 (i.e. elevación al íntegro.)

El importe de la indemnización será aprobado por el Consejo de Administración de forma previa a la distribución del dividendo.

En aquellos casos en los que el importe de la indemnización pudiera causar un perjuicio a la Sociedad (por ejemplo, el derivado del incumplimiento del requisito exigido por la Ley de SOCIMIs consistente en que al menos el 80% de las rentas del período impositivo procedan de determinadas fuentes), el Consejo de Administración podrá exigir una indemnización de un importe inferior al calculado de conformidad con lo previsto en este artículo o, alternativamente, retrasar la exigibilidad de dicha indemnización hasta un momento posterior.

TÍTULO V.- DISOLUCIÓN, LIQUIDACIÓN Y EXCLUSIÓN DE NEGOCIACIÓN

Artículo 20.- Causas de disolución

La Sociedad se disolverá:

- a) Por acuerdo de la Junta General de accionistas convocada expresamente para ello y adoptado de conformidad a lo dispuesto en estos Estatutos Sociales; o
- b) En cualquiera de los demás casos previstos en la normativa aplicable.

Artículo 21.- Liquidación

Una vez disuelta la Sociedad se abrirá el período de liquidación, salvo en los supuestos de fusión o escisión total o cualquier otro de cesión global del activo y el pasivo.

La misma Junta General de accionistas que acuerde la disolución de la Sociedad determinará las bases de la liquidación, que se practicará por un número impar de liquidadores, designados al efecto por la Junta General de accionistas.

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 de sus acciones 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.

TITULO VI.- OTRAS DISPOSICIONES

Artículo 23.- Fuero para la resolución de conflictos

Para todas las cuestiones litigiosas que puedan suscitarse entre la Sociedad y los accionistas por razón de los asuntos sociales, tanto la Sociedad como los accionistas, con renuncia a su propio fuero, se someten expresamente al fuero judicial de la sede del domicilio social de la Sociedad, salvo en los casos en que la normativa aplicable imponga otro fuero.

* * * *

