



De conformidad con lo previsto en el artículo 228 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión, así como en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity (“**BME Growth**”), y disposiciones concordantes, IBI Lion SOCIMI, S.A. (la “**Sociedad**”) comunica la siguiente

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

El consejo de administración de la Sociedad ha acordado convocar junta general ordinaria de accionistas, que se celebrará en calle Príncipe de Vergara 187, 28002 Madrid (España), el 29 de junio de 2023 a las 12:30 horas (CEST), en primera convocatoria, o, de no alcanzarse el quórum necesario, el 30 de junio de 2023, en el mismo lugar y hora, en segunda convocatoria. Se prevé que la junta general de accionistas se celebre en primera convocatoria, es decir, el 29 de junio de 2023, en el lugar y hora antes indicados.

Se adjunta el anuncio de convocatoria, que se encuentra a disposición de los accionistas en la página web corporativa de la Sociedad (www.ibi-lion.com) junto con la restante documentación pertinente.

De conformidad con lo dispuesto en la Circular 3/2020 de BME Growth, se hace constar que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y sus administradores.

En Madrid, a 29 de mayo de 2023

D. Rafael Goldfeld
Secretario consejero del consejo de administración



In accordance with the provisions of article 228 of Law 6/2023, of March 17, on the Securities Market and Investment Services and Circular 3/2020 of the BME Growth trading segment of BME MTF Equity (“**BME Growth**”), and ancillary regulations, IBI Lion SOCIMI, S.A. (the “**Company**”) hereby informs of the following

OTHER RELEVANT INFORMATION

The board of directors of the Company has resolved to call the ordinary general shareholders meeting to be held at Príncipe de Vergara 187, 28002 Madrid (Spain), on 29 June 2023 at 12:30 hours (CEST), on first call and, if there is no quorum, on second call, on 30 June 2023, at the same time and venue. The general shareholders’ meeting is expected to take place on first call, i.e. on 29 June 2023, at the aforementioned place and time.

Attached is the notice of the meeting, which is available to shareholders on the Company’s corporate website (www.ibi-lion.com) together with the remaining relevant documentation.

Pursuant to the provisions of Circular 3/2020 of BME Growth, it is hereby stated that the information provided herein has been prepared under the sole responsibility of the Company and its directors.

In Madrid, on 29 May 2023

Mr. Rafael Goldfeld
Secretary and member of the board of directors



IBI LION SOCIMI, S.A.

JUNTA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS 2023

1. LUGAR, FECHA Y HORA DE CELEBRACIÓN

El consejo de administración de IBI Lion SOCIMI, S.A. (la “**Sociedad**”), en su sesión celebrada el 29 de mayo de 2023, ha acordado convocar junta general ordinaria de accionistas, que se celebrará en calle Príncipe de Vergara 187, 28002 Madrid (España), el 29 de junio de 2023 a las 12:30 horas (CEST), en primera convocatoria, o, de no alcanzarse el quórum necesario, el 30 de junio de 2023, en el mismo lugar y hora, en segunda convocatoria. La asistencia a este evento corporativo podrá realizarse asimismo de forma remota o telemática en los términos que se indican en este anuncio.

Se prevé que la junta general de accionistas se celebre en primera convocatoria, es decir, el 29 de junio de 2023, en el lugar y hora antes indicados.

2. ORDEN DEL DÍA

- Primero.** Examen y aprobación, en su caso, de las cuentas anuales individuales de IBI Lion SOCIMI, S.A. y consolidadas con sus sociedades dependientes, correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2022.
- Segundo.** Examen y aprobación, en su caso, de los informes de gestión individual de IBI Lion SOCIMI, S.A. y consolidado con sus sociedades dependientes, correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2022.
- Tercero.** Examen y aprobación, en su caso, de la gestión y actuación del consejo de administración de IBI Lion SOCIMI, S.A. durante el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2022.
- Cuarto.** Examen y aprobación, en su caso, de la propuesta de aplicación del resultado individual correspondiente al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2022.
- Quinto.** Examen y aprobación, en su caso, de una reducción del capital social con la finalidad de devolver aportaciones a los accionistas, mediante la disminución en 0,028653 euros del valor nominal de las acciones, en la cantidad, considerando el número de acciones en circulación actualmente, de 1.278.763,53 euros, y consiguiente modificación del artículo 6 de los estatutos sociales.
- Sexto.** Examen y aprobación, en su caso, de los siguientes aumentos de capital:
- (A) Aumento de capital por importe nominal máximo de 28.653.000 euros mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de 30.000.000 nuevas acciones ordinarias de 0,9551 euros de valor nominal cada una (o de 0,926447 euros de valor nominal cada una si el aumento se ejecuta una vez sea efectiva la reducción de capital que se somete a la junta general bajo el punto Quinto del orden del día), que se suscribirán y desembolsarán íntegramente con cargo a aportaciones dinerarias,

con la prima de emisión que determine el consejo de administración, con reconocimiento del derecho de suscripción preferente y con previsión de suscripción incompleta. Delegación en el consejo de administración, con facultades de sustitución, de las facultades precisas para ejecutar el aumento y para fijar las condiciones del mismo en todo lo no previsto en el acuerdo, al amparo de lo dispuesto en el artículo 297.1.a) de la Ley de Sociedades de Capital, así como para dar nueva redacción al artículo 6 de los estatutos sociales.

- (B) Aumento de capital por importe nominal máximo de 28.653.000 euros mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de 30.000.000 nuevas acciones ordinarias de 0,9551 euros de valor nominal cada una (o de 0,926447 euros de valor nominal cada una si el aumento se ejecuta una vez sea efectiva la reducción de capital que se somete a la junta general bajo el punto Quinto del orden del día), que se suscribirán y desembolsarán íntegramente con cargo a aportaciones dinerarias, con la prima de emisión que determine el consejo de administración, con reconocimiento del derecho de suscripción preferente y con previsión de suscripción incompleta. Delegación en el consejo de administración, con facultades de sustitución, de las facultades precisas para ejecutar el aumento y para fijar las condiciones del mismo en todo lo no previsto en el acuerdo, al amparo de lo dispuesto en el artículo 297.1.a) de la Ley de Sociedades de Capital, así como para dar nueva redacción al artículo 6 de los estatutos sociales.
- (C) Aumento de capital por importe nominal máximo de 28.653.000 euros mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de 30.000.000 nuevas acciones ordinarias de 0,9551 euros de valor nominal cada una (o de 0,926447 euros de valor nominal cada una si el aumento se ejecuta una vez sea efectiva la reducción de capital que se somete a la junta general bajo el punto Quinto del orden del día), que se suscribirán y desembolsarán íntegramente con cargo a aportaciones dinerarias, con la prima de emisión que determine el consejo de administración, con reconocimiento del derecho de suscripción preferente y con previsión de suscripción incompleta. Delegación en el consejo de administración, con facultades de sustitución, de las facultades precisas para ejecutar el aumento y para fijar las condiciones del mismo en todo lo no previsto en el acuerdo, al amparo de lo dispuesto en el artículo 297.1.a) de la Ley de Sociedades de Capital, así como para dar nueva redacción al artículo 6 de los estatutos sociales.

Séptimo. Delegación en el consejo de administración, con expresas facultades de sustitución, de la facultad de aumentar el capital social en los términos y condiciones del artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, durante el plazo máximo de cinco años, con atribución de la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente hasta el límite del 20% del capital social conforme a lo establecido en el artículo 506 de la Ley de Sociedades de Capital.



Octavo. Examen y aprobación, en su caso, de la modificación de la letra (j) de la cláusula 1 (*Definitions*) y el apartado (iii) de la letra (a) de la cláusula 4 (*Fees and board appointments*) del contrato de gestión suscrito por IBI Lion SOCIMI, S.A. con IBI Lion Management Group, Ltd, para, entre otros, prever un procedimiento “*cashless*” para el ejercicio de las opciones sobre acciones a otorgar en virtud del referido contrato. Delegación de facultades.

Noveno. Delegación de facultades para la formalización y ejecución de todos los acuerdos adoptados por la junta general de accionistas, para su elevación a instrumento público y para su interpretación, subsanación, complemento, desarrollo e inscripción.

3. COMPLEMENTO A LA CONVOCATORIA

Los accionistas que representen, al menos, el 5% del capital social podrán solicitar que se publique un complemento a esta convocatoria, incluyendo uno o más puntos en el orden del día. El ejercicio de este derecho deberá hacerse mediante notificación fehaciente que habrá de recibirse en el domicilio social de la Sociedad (i.e. calle Velázquez 17, 5º Izq., 28001 Madrid (España)) dentro de los cinco días naturales siguientes a la publicación del presente anuncio de convocatoria.

En el escrito de notificación se hará constar el nombre o denominación social del accionista o accionistas solicitantes, y se acompañará la oportuna documentación —copia de la tarjeta de asistencia, delegación y voto a distancia (la “**Tarjeta de Asistencia**”) o certificado de legitimación— que acredite su condición de accionista, a fin de cotejar esta información con la facilitada por la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (“**Iberclear**”), así como el contenido del punto o puntos que el accionista plantee.

En caso de que el accionista plantee un nuevo punto o puntos del orden del día, se podrá requerir al accionista para que acompañe igualmente la propuesta o propuestas y el informe o informes justificativos de las propuestas a que se refieran los puntos incluidos en el complemento, en los supuestos en que legalmente sea necesario.

4. DERECHO DE ASISTENCIA

4.1 DERECHO DE ASISTENCIA FÍSICA A LA JUNTA GENERAL

Los accionistas, o sus representantes, podrán asistir físicamente a la junta general, cualquiera que sea el número de acciones de las que sean titulares, siempre que consten inscritas a su nombre en el registro de anotaciones en cuenta correspondiente con cinco días naturales de antelación a aquel en que haya de celebrarse la junta, debiendo acreditar esta circunstancia a la entrada del local donde se celebre la junta general mediante la correspondiente Tarjeta de Asistencia emitida por las entidades participantes en Iberclear a favor de los titulares de las acciones, que acredite tenerlas inscritas con la referida antelación.

A los efectos de acreditar la identidad de los accionistas, o de quien válidamente les represente de conformidad con lo indicado en el apartado siguiente, a la entrada del local donde se celebre la junta general se solicitará a los asistentes, junto a la presentación de la Tarjeta de Asistencia, la acreditación



de su identidad mediante la presentación del Documento Nacional de Identidad o de cualquier otro documento oficial en vigor generalmente aceptado a estos efectos.

4.2 DERECHO DE ASISTENCIA TELEMÁTICA A LA JUNTA GENERAL

(A) Identificación, registro previo y votación

Los accionistas, o sus representantes, podrán asistir por vía telemática a la junta general, cualquiera que sea el número de acciones de las que sean titulares, siempre que consten inscritas a su nombre en el registro de anotaciones en cuenta correspondiente con cinco días naturales de antelación a aquel en que haya de celebrarse la junta y que lo hayan puesto en conocimiento de la Sociedad no más tarde de las 17:00 horas (CEST) del día anterior a aquel en que haya de celebrarse la junta general (esto es, del 28 de junio de 2023, para la primera convocatoria y, en su caso, del 29 de junio de 2023 para la segunda convocatoria) a través de correo electrónico remitido a la dirección guily@ibi-lion.com, indicando:

- i) En el caso de los accionistas persona física: nombre completo, N.I.F., domicilio y correo electrónico desde el que se conectarán a la junta general. Asimismo, habrán de acompañar fotocopia del Documento Nacional de Identidad o de cualquier otro documento oficial en vigor generalmente aceptado a estos efectos.
- ii) En el caso de los accionistas persona jurídica: denominación social, N.I.F., domicilio y correo electrónico desde el que se conectarán a la junta general, así como el nombre completo, N.I.F. y domicilio de su representante. Asimismo, habrán de acompañar fotocopia del documento que acredite la legitimidad de su representación y del Documento Nacional de Identidad del representante o de cualquier otro documento oficial en vigor generalmente aceptado a estos efectos.

En ambos casos, se deberá remitir la documentación necesaria para acreditar las acciones de las que sea titular el accionista, con objeto de que esta información sea cotejada con la relación de accionistas y el número de acciones a su nombre facilitados por Iberclear para la junta general.

Los accionistas, o sus representantes, que deseen asistir telemáticamente a la junta deberán emitir su voto sobre las propuestas de acuerdo relativas a puntos comprendidos en el orden del día mediante los medios indicados en los apartados 5.2 y 5.3 siguientes. Aquellos accionistas que asistan telemáticamente sin haber expresado el sentido de su voto con anterioridad a la celebración de la junta general, se entenderá que votan a favor de todas las propuestas de acuerdo formuladas por el consejo de administración sobre los asuntos incluidos en el orden del día.

En aquello no regulado expresamente en este anuncio, resultarán de aplicación a los accionistas que asistan telemáticamente a la junta las mismas normas sobre el voto y la adopción de acuerdos que para los accionistas que asisten presencialmente.

Recibida la comunicación, la Sociedad procederá a su registro y remitirá, a la dirección de correo electrónico facilitada, el enlace y clave de acceso y las instrucciones correspondientes para la conexión telemática a la junta general.



En todo caso, la Sociedad se reserva el derecho de solicitar a los accionistas o sus representantes los medios adicionales de identificación que considere oportunos para garantizar la identidad de los intervinientes, la autenticidad del voto y, en general, la seguridad jurídica del acto de la junta general.

(B) Conexión y asistencia

Con la finalidad de ordenar adecuadamente la participación telemática, los accionistas, o sus representantes, que hayan obtenido previamente sus claves de acceso conforme a lo indicado en el apartado anterior deberán conectarse entre las 12:00 horas (CEST) y las 12:30 horas (CEST) del día 29 de junio de 2023 (si, como es previsible, la junta se celebra en primera convocatoria) o del día 30 de junio de 2023 (si la junta se celebra en segunda convocatoria).

(C) Intervención, información y propuesta

Las intervenciones y propuestas de acuerdos o solicitudes de información o aclaraciones que, conforme a la normativa aplicable, tengan intención de formular durante la celebración de la junta general quienes vayan a asistir por medios telemáticos, deberán remitirse a la Sociedad por escrito a través de correo electrónico remitido a la dirección guily@ibi-lion.com antes de las 17:00 horas (CEST) del día anterior a aquel en que haya de celebrarse la junta general (esto es, del 28 de junio de 2023, para la primera convocatoria y, en su caso, del 29 de junio de 2023 para la segunda convocatoria). En el caso de que el accionista o su representante quiera que su intervención figure literalmente en el acta de la reunión deberá hacerlo constar expresamente en el texto de aquella.

Las solicitudes de información o aclaraciones de los accionistas o sus representantes que asistan telemáticamente a la junta general podrán ser contestadas verbalmente durante la junta general y, en todo caso, por escrito dentro de los siete días siguientes a su celebración.

(D) Otras cuestiones

Es responsabilidad exclusiva del accionista, o su representante, la custodia de la clave de acceso para asistir telemáticamente a la junta general. En caso de que se trate de una persona jurídica, ésta deberá comunicar cualquier modificación o revocación en las facultades que ostente su representante y, por tanto, la Sociedad declina cualquier responsabilidad hasta que se produzca dicha notificación.

La Sociedad se reserva el derecho a modificar, suspender, cancelar o restringir los mecanismos de asistencia telemática, cuando razones técnicas o de seguridad lo requieran o impongan. La Sociedad no será responsable de los perjuicios que pudieran ocasionarse al accionista derivados de averías, sobrecargas, caídas de líneas, fallos en la conexión, incompatibilidades de tecnología o cualquier otra eventualidad de igual o similar índole, ajenas a la voluntad de la Sociedad, que impidan o afecten a la utilización de los mecanismos de asistencia telemática.

5. DERECHO DE REPRESENTACIÓN Y VOTO A DISTANCIA

5.1 REPRESENTACIÓN

Todo accionista que tenga derecho de asistir a la junta general podrá hacerse representar por medio de otra persona, aunque ésta no sea accionista de la Sociedad, cumpliendo los requisitos y formalidades exigidos por la Ley y los estatutos sociales.

La representación deberá conferirse por escrito y con carácter especial para esta junta por la totalidad de las acciones de que sea titular el representado, mediante correspondencia postal (entregada en, o remitida a, el domicilio social de la Sociedad), electrónica o cualquier otro medio de comunicación a distancia, siempre que se garantice adecuadamente la representación conferida, la identidad del representante y del representado y la seguridad de las comunicaciones electrónicas, y sin perjuicio de lo establecido en la Ley para los casos de representación familiar y de otorgamiento de poderes generales.

Los documentos en los que consten las representaciones para la junta general deberán incluir, al menos, las siguientes menciones:

- i) la fecha de celebración de la junta general y el orden del día;
- ii) la identidad del representado y del representante;
- iii) el número de acciones de las que es titular el accionista que otorga la representación; y
- iv) las instrucciones sobre el sentido del voto del accionista que otorga la representación en cada uno de los puntos del orden del día, en su caso.

Si la representación hubiera sido válidamente otorgada conforme a la normativa vigente y a la normativa interna de la Sociedad pero no se incluyera en ella instrucciones para el ejercicio del voto o se suscitaran dudas sobre el destinatario o el alcance de la representación, se entenderá que:

- i) la delegación se efectúa a favor del presidente del consejo de administración (o, en su caso, de quien le sustituya en la presidencia de la junta general);
- ii) se refiere a todos los puntos que integran el orden del día de la junta general;
- iii) se pronuncia por el voto favorable a todas las propuestas formuladas por el consejo de administración; y
- iv) se extiende, asimismo, a los puntos que puedan suscitarse fuera del orden del día, respecto de los cuales el representante se abstendrá de votar, salvo que tenga elementos de juicio para considerar más favorable a los intereses del representado ejercitar el voto a favor o en contra de dichas propuestas.

Sin perjuicio de lo previsto en los párrafos anteriores, en caso de que el representante se encuentre incurso en una situación de conflicto de interés en relación con alguno de los puntos incluidos en el orden del día o que pudieran presentarse fuera del orden del día con arreglo a la Ley, y el accionista no hubiese dado instrucciones de voto precisas para cada uno de dichos puntos, el representante deberá



abstenerse. En este caso, se entenderá que el representado ha designado, además, como representantes, solidaria y sucesivamente, al presidente de la junta general de accionistas y, si este estuviese en situación de conflicto de interés, al secretario de la junta general de accionistas y, si este estuviese, a su vez, en situación de conflicto de interés, al vicesecretario del consejo de administración.

5.2 VOTO A DISTANCIA

Los accionistas podrán emitir a distancia su voto sobre las propuestas relativas a los puntos comprendidos en el orden del día de la junta general mediante correspondencia postal (entregada en, o remitida a, el domicilio social de la Sociedad) o cualquier otro medio de comunicación a distancia, siempre que se garantice la identidad del accionista que ejerce su derecho de voto y la seguridad de las comunicaciones electrónicas.

Para la emisión del voto por correo, el accionista deberá cumplimentar y firmar la Tarjeta de Asistencia, en la que hará constar su sentido del voto —a favor, en contra, abstención o en blanco—, marcando con una cruz en la casilla correspondiente del cuadro que figure en la Tarjeta de Asistencia. Si no se hiciera constar marca en alguna o ninguna de las casillas destinadas a señalar el voto respecto de los puntos del orden del día, se entenderá que desea votar a favor de las respectivas propuestas formuladas por el consejo de administración.

Respecto de los puntos no previstos en el orden del día de la convocatoria pero que puedan ser tratados por la junta general de accionistas, salvo indicación expresa en contrario, se considerará que el accionista confiere la representación respecto de estos acuerdos al presidente del consejo de administración (o, en su caso, de quien le sustituya en la presidencia de la junta general), aplicándose las reglas sobre sentido del voto y sustitución en caso de conflicto de interés establecidas para los casos de representación.

5.3 DISPOSICIONES COMUNES A LA DELEGACIÓN Y AL VOTO A DISTANCIA

Para su validez, la representación conferida y el voto emitido por cualquiera de los medios de comunicación a distancia (postal o electrónica) deberán recibirse por la Sociedad antes de las 23:59 horas (CEST) del día inmediatamente anterior al previsto para la celebración de la junta general. En caso contrario, la representación se tendrá por no conferida y el voto por no emitido. Con posterioridad al plazo indicado, sólo se admitirán los votos emitidos presencialmente, en el acto de la junta general por el accionista titular o por la persona que le represente válidamente.

La validez de la representación conferida y del voto emitido mediante comunicación a distancia con carácter previo a la celebración de la junta general está sujeta a la comprobación de la condición de accionista. En caso de divergencia entre el número de acciones comunicado por el accionista que confiere la representación o emite su voto mediante comunicación a distancia con carácter previo a la celebración de la junta general y el que conste en los registros de anotaciones en cuenta que comunique Iberclear, se considerará válido, a efectos de quórum y votación, y salvo prueba en contrario, el número de acciones facilitado por esta última entidad.

La representación conferida y el voto emitido mediante correspondencia postal o electrónica con carácter previo a la celebración de la junta general podrá dejarse sin efecto por revocación expresa del accionista, efectuada por el mismo medio empleado para conferir la representación o emitir el voto, dentro del plazo establecido. Se establecen las siguientes reglas de prelación entre delegación, voto a distancia y presencia en la junta:

- i) La asistencia presencial a la junta general del accionista, o del representante del accionista persona jurídica, que hubiera delegado o votado a distancia con carácter previo a la celebración de la junta general, sea cual fuere el medio utilizado para su emisión, dejará sin efecto dicha delegación o voto previo.
- ii) En el caso de que un accionista realice varias delegaciones o emita varios votos, prevalecerá la última representación o el último voto emitido que haya sido recibido por la Sociedad dentro del plazo establecido.
- iii) Como regla particular, el voto efectuado a través de cualquier medio de comunicación a distancia con carácter previo a la celebración de la junta general hará ineficaz cualquier otorgamiento de representación electrónica o mediante tarjeta impresa en papel, ya sea anterior, que se tendrá por revocada, o posterior, que se tendrá por no efectuada.
- iv) Tanto la representación como el voto emitido a distancia quedarán sin efecto por la enajenación de las acciones que confieren el derecho de asistencia de que tenga conocimiento la Sociedad.

En todo caso, la Sociedad se reserva el derecho de solicitar a los accionistas o sus representantes los medios adicionales de identificación que considere oportunos para garantizar la identidad de los intervinientes, la autenticidad del voto y, en general, la seguridad jurídica del acto de la junta general.

La Sociedad se reserva el derecho a modificar, suspender, cancelar o restringir los mecanismos de voto y delegación a distancia cuando razones técnicas o de seguridad lo requieran o impongan. La Sociedad no será responsable de los perjuicios que pudieran ocasionarse al accionista derivados de averías, sobrecargas, caídas de líneas, fallos en la conexión, mal funcionamiento del servicio de correos o cualquier otra eventualidad de igual o similar índole, ajenas a la voluntad de la Sociedad, que impidan la utilización de los mecanismos de voto y delegación a distancia.

Los accionistas personas jurídicas y los no residentes en España deberán consultar al departamento de Relación con Inversores (guily@ibi-lion.com) para examinar la posibilidad de, en su caso, adaptar, con las debidas garantías, los mecanismos de voto y representación a distancia a sus peculiaridades.

6. DERECHO DE INFORMACIÓN

Desde la publicación de la presente convocatoria de la junta general y hasta su celebración, cualquier accionista podrá examinar en el domicilio social de la Sociedad (i.e. calle Velázquez 17, 5º Izq., 28001 Madrid (España)) o solicitar la entrega o el envío de forma inmediata y gratuita (el cual podrá efectuarse mediante correo electrónico con acuse de recibo si el accionista admite este medio) de, entre otros, los siguientes documentos e información:

- Anuncio de convocatoria.
- Texto íntegro de la propuesta de acuerdos a adoptar, en su caso, por la junta general en relación con cada uno de los puntos comprendidos en el orden del día, así como los respectivos informes del consejo de administración legalmente requeridos (incluyendo los informes del consejo de administración relativos a: (a) la reducción de capital que se somete a la aprobación de la junta general bajo el punto Quinto del orden del día; (b) los aumentos de capital que se someten a la aprobación de la junta general bajo el punto Sexto del orden del día; y (c) la delegación en el consejo de administración de la facultad para aumentar el capital social que se somete a la aprobación de la junta general bajo el punto Séptimo del orden del día.
- Cuentas anuales e informes de gestión individuales y consolidados, junto con los correspondientes informes de los auditores de cuentas, en los términos previstos en el artículo 272 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio.
- Modelo de tarjeta de asistencia, delegación y voto a distancia.

La mencionada documentación estará a disposición de los accionistas ininterrumpidamente a través de la página web de la Sociedad (www.ibi-lion.com).

Desde el mismo día de publicación de esta convocatoria y hasta el séptimo día anterior al previsto para la celebración de la junta general, ambos inclusive, los accionistas podrán solicitar por escrito al consejo de administración de la Sociedad, a través de correo electrónico remitido a la dirección quily@ibi-lion.com, las informaciones o aclaraciones que estimen precisas acerca de los asuntos comprendidos en el orden del día, o formular las preguntas que estimen pertinentes. Salvo en los casos expresamente previstos en la Ley, el consejo de administración deberá facilitar la información solicitada por escrito hasta el día de la celebración de la junta general.

Asimismo, durante la celebración de la junta general, los accionistas de la Sociedad que asistan presencialmente podrán solicitar verbalmente las informaciones o aclaraciones que consideren convenientes acerca de los asuntos comprendidos en el orden del día. Si el derecho del accionista no se pudiera satisfacer en ese momento, los administradores estarán obligados a facilitar la información solicitada por escrito dentro de los siete días siguientes a la terminación de la junta general, salvo en los casos expresamente previstos en la Ley.

La petición del accionista deberá incluir su nombre y apellidos o denominación social, con acreditación de las acciones de las que sea titular, con objeto de que esta información sea cotejada con la relación de accionistas y el número de acciones a su nombre facilitados por Iberclear para la junta general. En el caso de que el accionista o su representante quiera que su intervención figure literalmente en el acta de la reunión deberá hacerlo constar expresamente en el texto de aquella.



7. INTERVENCIÓN DE NOTARIO EN LA JUNTA

El consejo de administración ha acordado requerir la presencia de Notario para que levante acta de la junta general, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 203 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio.

8. PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES

Los datos personales que los accionistas y, en su caso, sus representantes, remitan a la Sociedad para el ejercicio de sus derechos de asistencia, delegación y voto en la junta general o que sean facilitados por las entidades bancarias y sociedades y agencias de valores en las que dichos accionistas tengan depositadas sus acciones, a través de Iberclear, serán tratados por la Sociedad, como responsable de tratamiento, con la finalidad de gestionar el desarrollo, cumplimiento y control de la relación accionarial existente en lo relativo a la convocatoria y celebración de la junta general, así como el cumplimiento de sus obligaciones legales. Los datos serán comunicados al notario que asista y levante el acta notarial de la junta general. El tratamiento de los datos es necesario para las finalidades indicadas y su base jurídica es la gestión de la relación con los accionistas y el cumplimiento de obligaciones legales. Los datos serán conservados durante el desarrollo de dicha relación y, tras ello, durante el plazo de seis años únicamente para poder hacer frente a cualesquiera acciones legales o contractuales, salvo que, excepcionalmente, fuera de aplicación un plazo de prescripción superior.

En caso de que en la Tarjeta de Asistencia se incluyan datos personales referentes a terceros, el accionista deberá informarles de los extremos aquí indicados en relación con el tratamiento de datos personales y cumplir con cualesquiera otros requisitos que puedan ser de aplicación para la correcta cesión de los datos personales a la Sociedad, sin que la Sociedad deba realizar ninguna actuación adicional frente a dichos interesados.

Los titulares de los datos pueden ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación del tratamiento, portabilidad y cualesquiera otros derechos reconocidos por la normativa vigente en materia de protección de datos, dirigiéndose a la Sociedad, mediante escrito identificado con la referencia "Protección de Datos" acompañando su Documento Nacional de Identidad o cualquier otro documento oficial en vigor generalmente aceptado a estos efectos, en el que concrete su solicitud, que deberá remitir a la siguiente dirección de correo electrónico (guily@ibi-lion.com) o al domicilio social de la Sociedad (i.e. calle Velázquez 17, 5º Izq., 28001 Madrid (España)). Los titulares de los datos pueden presentar cualquier reclamación ante la autoridad de control competente en materia de protección de datos.

En Madrid, a 29 de mayo de 2023

D. Rafael Goldfeld
Secretario del consejo de administración.



Loose translation for information purposes only. In case of any discrepancy, the Spanish version prevails.

IBI LION SOCIMI, S.A.

ORDINARY GENERAL SHAREHOLDERS MEETING 2023

1. VENUE, DATE AND TIME OF THE MEETING

The board of directors of IBI Lion SOCIMI, S.A. (the “**Company**”), at its meeting held on 29 May 2023, has resolved to convene an extraordinary general shareholders meeting, to be held at Príncipe de Vergara 187, 28002 Madrid (Spain), on 29 June 2023 at 12:30 hours (CEST), on first call, or, if the quorum is not met, on 30 June 2023, at the same place and time, on second call. Attendance to this corporate event may be remote or telematic under the terms indicated in this notice.

It is expected that the general shareholders meeting will be held on first call, that is, on 29 June 2023, at the aforementioned place and time.

2. AGENDA

- First.** Review and, where appropriate, approval of the individual annual accounts of IBI Lion SOCIMI, S.A. and the consolidated accounts including its subsidiaries, corresponding to the year ended 31 December 2022.
- Second.** Review and, where appropriate, approval of the individual and consolidated management reports of IBI Lion SOCIMI, S.A. including its subsidiaries, corresponding to the year ended 31 December 2022.
- Third.** Review and, where appropriate, approval of the management and activity of the board of directors of IBI Lion SOCIMI, S.A. in the year ended on 31 December 2022.
- Fourth.** Review and, where appropriate, approval of the proposed application of the individual income corresponding to the year ended 31 December 2022.
- Fifth.** Review and, where appropriate, approval of a share capital reduction with the aim of refunding shareholder contributions by reducing 0.028653 euros the nominal value of the shares, in an amount, considering the number of shares currently outstanding, of 1,278,763.53 euros and subsequent amendment of article 6 of the articles of association.
- Sixth.** Review and, where appropriate, approval of the following share capital increases:
- (A) Share capital increase for a maximum nominal amount of 28,653,000 euros through the issuance of a maximum of 30,000,000 new ordinary shares with a nominal value of 0.9551 euros each (or with a nominal value of 0.926447 euros each if the increase is executed once the share capital reduction submitted to the general shareholders meeting under item Five of the agenda is effective), which shall be fully subscribed and paid up against cash contributions, with the share premium to be determined by the board of directors, with pre-emptive subscription rights and with provision for



Loose translation for information purposes only. In case of any discrepancy, the Spanish version prevails.

incomplete subscription. Delegation to the board of directors, with powers of substitution, of the powers required to execute the share capital increase and to set the conditions thereof in all matters not provided for in the resolution, pursuant to the provisions of article 297.1 a) of the LSC, as well as to give a new wording to article 6 of the articles of association.

- (B) Share capital increase for a maximum nominal amount of 28,653,000 euros through the issuance of a maximum of 30,000,000 new ordinary shares with a nominal value of 0.9551 euros each (or with a nominal value of 0.926447 euros each if the increase is executed once the share capital reduction submitted to the general shareholders meeting under item Five of the agenda is effective), which shall be fully subscribed and paid up against cash contributions, with the share premium to be determined by the board of directors, with pre-emptive subscription rights and with provision for incomplete subscription. Delegation to the board of directors, with powers of substitution, of the powers required to execute the share capital increase and to set the conditions thereof in all matters not provided for in the resolution, pursuant to the provisions of article 297.1 a) of the LSC, as well as to give a new wording to article 6 of the articles of association.
- (C) Share capital increase for a maximum nominal amount of 28,653,000 euros through the issuance of a maximum of 30,000,000 new ordinary shares with a nominal value of 0.9551 euros each (or with a nominal value of 0.926447 euros each if the increase is executed once the share capital reduction submitted to the general shareholders meeting under item Five of the agenda is effective), which shall be fully subscribed and paid up against cash contributions, with the share premium to be determined by the board of directors, with pre-emptive subscription rights and with provision for incomplete subscription. Delegation to the board of directors, with powers of substitution, of the powers required to execute the share capital increase and to set the conditions thereof in all matters not provided for in the resolution, pursuant to the provisions of article 297.1 a) of the LSC, as well as to give a new wording to article 6 of the articles of association.

Seventh. Review and, where appropriate, approval of a delegation to the board of directors of the power to increase the share capital under the terms and conditions of article 297.1b) of the LSC, with express powers of substitution, for the maximum period of five years, with the attribution of the power to exclude the pre-emptive right up to the limit of 20% of the share capital, in accordance with the provisions of article 506 of the LSC.



Loose translation for information purposes only. In case of any discrepancy, the Spanish version prevails.

- Eighth.** Review and, where appropriate, approval of the amendment of letter (j) of clause 1 (*Definitions*) and paragraphs (iii) of letter (a) of clause 4 (*Fees and board appointments*) of the management agreement entered into by IBI Lion SOCIMI, S.A. with IBI Lion Management Group, Ltd, to, among others, provide for a cashless method for the exercise of the options over shares to be granted pursuant to the referred management agreement. Delegation of powers.
- Ninth.** Delegation of powers for the formalisation and execution of all the resolutions passed by the general shareholders meeting, for their notarisation and for their interpretation, correction, supplementation, development and registration.

3. SUPPLEMENT TO THE MEETING NOTICE

The shareholders representing at least 5% of the share capital can request the publication of a supplement to this meeting notice, including one or more items on the agenda. Such right must be exercised through a reliable notification which must be received at the Company's registered office (calle Velázquez 17, 5º Izq., 28001 Madrid (Spain)) within five days of the publication of this notice of meeting.

The notification must state the full name of the shareholder or shareholders making the request and the corresponding documentation—a copy of the attendance, proxy and remote voting card or the ownership certificate (the "**Attendance Card**")— which accredits their shareholder status with the aim of cross-checking that information with the information provided by Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. ("**Iberclear**"), as well as the content of the items that the shareholders suggest.

In the event that the shareholder proposes new items on the agenda, such shareholders may be requested to also provide the proposal or proposals, as well as the report or reports referred to such items as included in the supplement, as legally required.

4. RIGHT OF ATTENDANCE

4.1 RIGHT OF IN PERSON ATTENDANCE TO THE GENERAL MEETING

Shareholders, or their proxy representatives, may attend the general shareholders meeting in person irrespective of the number of shares they hold, provided that said shares are registered in their name in the corresponding book entry registry five calendar days before the date on which the meeting is to be held, and such registration is duly proven when entering the venue of the general meeting, by means of the Attendance Card issued by the entities participating in Iberclear to the holders of the shares, which proves that their shares were registered with the aforementioned notice.

For the purposes of proving the identity of the shareholders, or of their proxy representatives in accordance with the following section, those attending may be asked, at the entrance to the venue where the general meeting is to be held, to prove their identity by providing their National Identity Card or any



Loose translation for information purposes only. In case of any discrepancy, the Spanish version prevails.

other unexpired official document generally accepted for these purposes, together with the Attendance Card.

4.2 RIGHT OF TELEMATIC ATTENDANCE TO THE GENERAL MEETING

(A) Identification, pre-registration and voting

Shareholders, or their proxy representatives, may attend the general shareholders meeting through telematic means irrespective of the number of shares they hold, provided that said shares are registered in their name in the corresponding registry book at least five calendar days prior to the date on which the meeting is to be held, and have informed the Company no later than 17:00 p.m. (CEST) on the day before the day on which the general meeting is to be held (i.e. 29 June 2023 for the first call and, if applicable, 30 June 2023 for the second call) via e-mail sent to the address guily@ibi-lion.com specifying:

- i) In the case of individual shareholders: full name, tax I.D. number, address and e-mail address from which they will connect to the general shareholders meeting. They must also include a photocopy of the National Identity Card or any other unexpired official document generally accepted for these purposes.
- ii) In the case of shareholders who are legal entities: corporate name, tax I.D. number, address and e-mail address from which they will connect to the general shareholders meeting, as well as the full name, tax I.D. number and address of its representative. They must also include a photocopy of the document accrediting the legitimacy of the representation and the representative's National Identity Card or any other unexpired official document generally accepted for these purposes.

In both cases, the necessary documentation must be submitted as to prove their shareholder status with the aim of cross-checking that information with the list of shareholders and the number of shares provided by Iberclear for the general meeting.

Shareholders, or their proxies, wishing to attend the meeting through telematics means must cast their vote on the proposed resolutions relating to items included in the agenda in accordance with sections 5.2 and 5.3 below. It shall be understood that shareholders who attend the meeting through telematics means without having indicated their vote prior to the general meeting, vote in favour of all the proposed resolutions included in the agenda and submitted by the board of directors.

With regards to all matters not expressly provided for in this notice, the same rules on voting and passing of resolutions applicable to shareholders attending in person shall apply to shareholders attending through telematics means.

Once the communication has been received, the Company shall register it and shall send, to the e-mail address provided, the link and password together with the corresponding instructions for the telematic connection to the general meeting.



Loose translation for information purposes only. In case of any discrepancy, the Spanish version prevails.

In any case, the Company reserves the right to request from the shareholders or their proxy representatives the additional means of identification deemed appropriate to guarantee the identity of the participants, the authenticity of the vote and, in general, the legality of the acts of the general meeting.

(B) Connexion and assistance

In order to properly organize assistance through telematics means, shareholders, or their proxies, who have previously obtained their access codes as indicated in the previous section must connect between 12:00 a.m. (CEST) and 12:30 a.m. (CEST) on 29 June 2023 (if, as foreseeable, the meeting is held on first call) or 30 June 2023 (if the meeting is held on second call).

(C) Intervention, information and proposal

Interventions and proposed resolutions or requests for information or clarifications which, in accordance with the applicable regulations, are intended to be made during the general meeting by those who will be attending through telematic means, must be sent to the Company in writing by e-mail to the following address gully@ibi-lion.com before 17:00 p.m. (CEST) on the day prior to the day on which the general meeting is to be held (i.e. 28 June 2023 for the first call and, if applicable, 29 June 2023 for the second call). In the event that the shareholder or his proxy representative wants his intervention to be transcribed in the minutes of the meeting, this must be expressly stated in the text of the intervention.

Requests for information or clarifications from shareholders or their proxy representatives attending the general meeting through telematics means may be answered verbally during the general meeting and, in any case, in writing within seven days following the meeting.

(D) Other considerations

It is the sole responsibility of the shareholder, or its proxy representative, to safeguard the password to attend the general meeting through telematics means. In the case of a legal entity, the entity must notify any modification or revocation of the powers held by its representative and, therefore, the Company declines any responsibility until such notification is made.

The Company reserves the right to modify, suspend, cancel or restrict the mechanisms of assistance through telematics means, when technical or security reasons so require or impose it. The Company shall bear no responsibility for any damages that may be caused to the shareholder as a result of breakdowns, overloads, fallen power lines, connection failures, technology incompatibilities or any other eventuality of the same or a similar nature beyond the Company's control that may prevent or affect the use of the telematic assistance mechanisms.

5. PROXY AND REMOTE VOTING

5.1 PROXY

All shareholders with the right to attend the general meeting may be represented by another person, even if such person is not a shareholder of the Company, meeting the requirements and formalities laid down



Loose translation for information purposes only. In case of any discrepancy, the Spanish version prevails.

by the applicable law and the articles of association.

A separate power of proxy representation must be granted individually for this general meeting in writing for all the shares owned by the shareholder by postal delivery (delivered or sent to the Company's registered office) electronic delivery or any other means of remote communication, provided the proxy representation conferred, the identity of the proxy representative and the security of electronic communications is guaranteed, without prejudice to legal provisions applicable to representation by family members or granting of general powers of attorney.

The documents granting proxy representation for the general meeting must include, at least, the following:

- i) the date of the general meeting and the agenda;
- ii) the identity of the represented shareholder and the proxy;
- iii) the number of shares held by the represented shareholder; and
- iv) instructions regarding how the votes of the represented shareholder are to be cast with regard to each of the items on the agenda, if appropriate.

If the proxy has been validly granted pursuant to applicable regulations and the internal regulations of the Company but does not include instructions regarding the exercise of the vote or if there is any doubt regarding the identity of the representative or the scope of the representative's power, it shall be understood that:

- i) the delegation is made to the chairman of the board of directors (or, as the case may be, whoever substitutes as chair of the general meeting);
- ii) it refers to all items included on the agenda of the general meeting,
- iii) the vote is favourable to all of the resolutions submitted by the board of directors; and
- iv) it also covers the off-agenda items which may arise, with respect to which the proxy shall abstain from voting, unless there are sufficient elements to judge that it would be more favourable to the interests of the represented shareholder to vote in favour or against such proposed resolutions.

Without prejudice to the provisions of the previous paragraphs, in case the proxy representative is in a situation of conflict of interest regarding any of the items included in the agenda or that may be submitted in accordance with the law, and if the shareholder has not given voting instructions for each of those items, the proxy representative shall abstain. In such case, it shall be understood that the represented shareholder has also appointed as successive joint and several representatives the chairman of the general shareholders meeting and, if the chairman is in a situation of conflict of interest, the secretary of the general shareholders meeting and if, in turn, the secretary is also in a situation of conflict of interest, the vice-secretary of the board of directors.



Loose translation for information purposes only. In case of any discrepancy, the Spanish version prevails.

5.2 REMOTE VOTING

Shareholders may cast their votes on the proposals included on the agenda prior to the general meeting by postal delivery (delivered or sent to the Company's registered office) or any other means of remote communication, provided the identity of the shareholder who casts its vote and the security of electronic communications is guaranteed.

In order to cast a vote by post, the shareholder must fill in and sign the attendance card in which the shareholder must specify the vote (in favour, against, abstention or blank), marking with a cross the corresponding box in the table which appears on the Attendance Card. If the shareholder does not mark one or any of the boxes indicating the vote with respect to the items on the agenda, it shall be understood that the shareholder wishes to vote in favour of the respective proposals submitted by the board of directors.

With respect to items not included in the agenda of the meeting but which may be put to vote in the general meeting of shareholders, unless expressly indicated to the contrary, the shareholder shall be deemed to grant proxy in respect of such resolutions to the chairman of the board of directors (or, as the case may be, whoever substitutes as chair of the general meeting), applying the rules on voting and substitution in the event of a conflict of interest established for in case of proxy representation.

5.3 GENERAL PROVISIONS REGARDING DELEGATION AND REMOTE VOTING

Valid proxies granted and votes cast by remote means of communication (postal or electronic) must be received by Company before 23:59 hours (CEST) on the day immediately prior to the date on which the general meeting is to be held, otherwise the proxy shall be taken not to have been conferred and the vote not to have been cast. After the expiry of this deadline, only votes cast in person at the general meeting by the shareholder or the person validly representing the shareholder will be allowed.

The validity of the proxy representation granted and of the remote vote issued before the general meeting is held will be subject to a check of the status as a shareholder. In case of discrepancy between the number of shares notified by the shareholder granting proxy representation or casting a vote remotely before the general meeting is held and the number which appears in the book entry registry notified by Iberclear, the number of shares notified by Iberclear shall be considered valid for the purposes of quorum and voting, unless proof to the contrary is provided.

The power of proxy representation granted and the vote issued by post or electronically before the general meeting is held may be rendered without effect by express revocation by the shareholder. Such revocation must use the same mean as that used to grant the power of proxy representation or to cast the vote and must be exercised within the established deadline. The rules of precedence between delegation, remote voting and personal voting at the meeting are as follows:



Loose translation for information purposes only. In case of any discrepancy, the Spanish version prevails.

- i) The attendance in person at the general meeting of a shareholder or of the representative of the shareholder which is a legal person who has delegated its vote or who has voted remotely before the general meeting is held, whatever the means used to cast the vote, shall cancel such delegation or previous vote.
- ii) In the event that a shareholder grants several proxies or casts several votes, the last proxy or the last vote cast that has been received by the Company within the established term shall prevail.
- iii) As a particular rule, a vote cast by any remote means of communication before the general meeting is held shall cancel any grant of proxy representation made electronically or by means of a printed card, whether prior, in which case it shall be taken to be revoked, or subsequent, in which case it shall be taken not to have been made.
- iv) Both the proxy representation and the vote cast remotely shall lose all effect if, to the Company's knowledge, the shares which carry the attendance rights have been disposed of.

In any case, the Company reserves the right to request from the shareholders or their proxy representatives the additional means of identification deemed appropriate to guarantee the identity of the participants, the authenticity of the vote and, in general, the legality of the acts of the general meeting.

The Company reserves the right to modify, suspend, cancel or restrict the remote voting and proxy delegation mechanisms should technical or security reasons so require or oblige. The Company shall bear no responsibility for any damages which may be caused to the shareholder as a result of breakdowns, overloads, fallen power lines, connection failures, malfunction of the postal service or any other eventuality of the same or similar nature which is beyond the control of the Company, and which prevent the use of the remote proxy delegation and voting mechanisms.

Shareholders who are legal entities and non-Spanish residents should consult the Investor Relations department (guily@ibi-lion.com) to assess the possibility, if necessary, of adapting, with due guarantees, the mechanisms for remote voting and proxy representation to their peculiarities.

6. INFORMATION RIGHT

As of the publication of this notice convening the general meeting and until it is held, any shareholder may examine in the Company's registered office (i.e. calle Velázquez 17, 5º Izq., 28001 Madrid (Spain)) or request the immediate delivery or dispatch free of charge of, among others, the following documents:

- The meeting notice.
- The full text of the proposed resolutions to be passed, where appropriate, by the general meeting regarding each item on the Agenda, and the corresponding legally required reports of the board of directors (including the reports of the board of directors regarding (a) the share capital reduction submitted for approval by the general meeting under item Five of the agenda; (b) the share capital increases submitted for approval by the general meeting under item Six of the agenda); and (c)



Loose translation for information purposes only. In case of any discrepancy, the Spanish version prevails.

the delegation to the board of directors of the power to increase the share capital submitted for approval by the general meeting under item Seven of the agenda.

- The annual accounts and individual and consolidated management reports, together with the corresponding auditors' reports, in the terms provided for in article 272 of the consolidated text of the Spanish Companies Law approved by Royal Legislative Decree 1/2010 of 2 July.
- The template of the attendance, proxy and remote voting card.

Likewise, said documentation will be made uninterruptedly available to shareholders on the Company's website (www.ibi-lion.com).

From the day of the publication of this notice and until the seventh day prior to the date on which the general meeting is to be held, inclusive, shareholders may request in writing to the board of directors of the Company, through e-mail sent to the address quily@ibi-lion.com, the information or clarifications they deem appropriate with respect to the items included on the agenda, or submit the written questions they consider relevant. Except in the cases expressly provided for in the Law, the board of directors must provide the information requested in writing until the date of the general meeting.

Likewise, during the general meeting, shareholders of the Company attending in person may verbally request such information or clarifications as they deem appropriate regarding the items on the agenda. If the shareholder's right cannot be satisfied at that time, directors shall be obliged to provide the requested information in writing within seven days after the end of the general meeting, except in the cases expressly provided for by law.

The shareholder's request must include his name and surname or company name, with proof of the shares it holds, so that this information may be checked against the list of shareholders and the number of shares provided by Iberclear for the general meeting. In the event that the shareholder or his proxy representative wants his intervention to be transcribed in the minutes of the meeting, this must be expressly stated in the text of the intervention.

7. NOTARIAL INVOLVEMENT AT THE GENERAL MEETING

The board of directors resolved to request the presence of a notary public so that he/she can issue the minutes of the general meeting, in accordance with the provisions of article 203 of the consolidated text of the Spanish Companies Law approved by Royal Legislative Decree 1/2010 of 2 July.

8. PERSONAL DATA PROTECTION

The personal data provided by shareholders and, where applicable, their proxy representatives to the Company for the exercise of their voting, attendance or delegation rights at the general meeting or which are provided by the banks and stock agencies and companies in which the shares of the shareholders are deposited, through Iberclear, shall be processed by the Company, in its capacity as data controller, for the purposes of managing the development, fulfilment and control of the current relationships with



Loose translation for information purposes only. In case of any discrepancy, the Spanish version prevails.

shareholders, regarding the convening and holding of the general meeting, as well as in order to comply with legal obligations. The data may be communicated to the Notary attending who will draw up the minutes of the general meeting. The processing of data is necessary for the purposes indicated and its legal basis is management of the relationship with the shareholders as well as to comply with legal obligations. The data shall be kept for the duration of such relationship and, thereafter, for a period of six years only in order to be able to deal with any legal or contractual actions, unless, exceptionally, a longer limitation period would apply.

In case the Attendance Card includes personal data referring to third parties, the shareholder must inform them of the points indicated herein in relation to the processing of personal data and comply with any other requirements which may be applicable for the proper assignment of personal data to the Company, without the Company having to take any additional action vis-à-vis the interested parties.

Registered users may exercise their rights of access, correction, opposition, suppression, limitation of processing and portability, as well as any other rights recognized by current legislation on data protection, by sending a letter to the Company with the reference "Data Protection" (together with their the their National Identity Card or any other unexpired official document generally accepted for these purposes) in which the request is specified, addressed to the following e-mail address, quily@ibi-lion.com, or at the registered office of the Company (calle Velázquez 17, 5º Izq., 28001 Madrid (España)). Registered users may also file complaints with the competent data protection control authority.

Madrid, 29 May 2023

Mr. Rafael Goldfeld
Secretary of the board of directors



INFORME QUE FORMULA EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE IBI LION SOCIMI, S.A. EN RELACIÓN CON LA PROPUESTA DE REDUCCIÓN DE CAPITAL SOCIAL CON LA FINALIDAD DE DEVOLVER APORTACIONES A LOS ACCIONISTAS, MEDIANTE LA DISMINUCIÓN DEL VALOR NOMINAL DE LAS ACCIONES

1. OBJETO DEL INFORME

Este informe se formula por el consejo de administración de IBI Lion SOCIMI, S.A. (la “**Sociedad**”), de conformidad con lo previsto en los artículos 286 y 318 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (la “**LSC**”), para justificar la propuesta que se somete a la aprobación de la junta general de accionistas bajo el punto Quinto de su orden del día relativa a la reducción de capital social con la finalidad de devolver aportaciones a los accionistas, mediante la disminución en 0,028653 euros del valor nominal de las acciones de la Sociedad, en la cantidad, considerando el número de acciones en circulación actualmente, de 1.278.763,53 euros, de conformidad con lo establecido en el artículo 317 de la LSC, y la consiguiente modificación del artículo 6 de los estatutos sociales de la Sociedad (la “**Reducción de Capital**”).

En virtud de los referidos artículos de la LSC, el consejo de administración debe formular un informe con la justificación de la propuesta que se somete a la junta general, en la medida en que la Reducción de Capital supone la modificación del artículo de los estatutos sociales que fija el capital social.

2. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

La decisión adoptada por el consejo de administración de proponer a la junta general la Reducción de Capital tiene por finalidad remunerar a los accionistas de la Sociedad mediante la disminución del valor nominal de las acciones de la Sociedad y la consiguiente devolución de las aportaciones realizadas, así como optimizar y racionalizar los recursos propios de la Sociedad.

El consejo de administración ha analizado las diversas posibilidades de remunerar a los accionistas de la Sociedad, y ha considerado que la forma más adecuada es reducir el valor nominal de las acciones, con lo que se devuelve a los accionistas parte de las aportaciones que, en su momento, realizaron a la Sociedad.

Se hace constar que no se produce ningún trato diferenciado entre los accionistas de la Sociedad, al afectar la Reducción de Capital de la misma forma a todas y cada una de las acciones emitidas y que están en circulación.

3. PRINCIPALES TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LA REDUCCIÓN DE CAPITAL

El artículo 317.1 de la LSC, al regular las modalidades de la reducción de capital, establece que la misma puede tener como finalidad la devolución del valor de las aportaciones, y concreta en su apartado 2.º que la reducción podrá realizarse mediante la disminución del valor nominal de las acciones.

De conformidad con lo establecido en el artículo 318.1 de la LSC, la reducción de capital social será acordada por la junta general con los requisitos establecidos para la modificación de los estatutos

sociales que, para sociedades anónimas, según establece el artículo 286 de la LSC, son la redacción por los administradores del texto íntegro de la propuesta y de un informe escrito con justificación de la misma.

Además de estos requisitos generales, el artículo 318.2 de la LSC detalla el contenido mínimo que debe reunir el acuerdo que adopte la junta general, y establece que deberá expresar, como mínimo, la cifra de reducción del capital, la finalidad de la reducción, el procedimiento mediante el cual la Sociedad ha de llevarlo a cabo, el plazo de ejecución y la suma que haya de abonarse, en su caso, a los socios. A este respecto, la propuesta de reducción del capital social que el consejo de administración somete a la junta general de accionistas incluye el contenido mínimo que al efecto establecen los mencionados artículos de la LSC.

Así, en la mencionada propuesta se señala que la cifra de la Reducción de Capital asciende, considerando el número de acciones en circulación actualmente, a la cantidad de 1.278.763,53 euros; que la finalidad de la Reducción de Capital es la devolución de aportaciones a los accionistas; que el procedimiento propuesto es la disminución del valor nominal de todas las acciones de la Sociedad en circulación en la cantidad de 0,028653 euros por acción; y la suma que, en su caso, haya de abonar a los accionistas, que coincide con el importe en que se reduciría el valor nominal de las acciones de la Sociedad en circulación como consecuencia de la Reducción de Capital, esto es, 0,028653 euros. La propuesta de acuerdo también recoge el plazo de ejecución de la Reducción de Capital.

En caso de que, antes de la ejecución de la reducción de capital objeto de la propuesta de acuerdo, hubiese aumentando el número de acciones en circulación de la Sociedad, la cifra total agregada de la reducción de capital aumentará también en la cifra correspondiente.

4. PROPUESTA DE ACUERDO

La propuesta de acuerdo que se somete a la aprobación de la junta general de accionistas de la Sociedad es la siguiente:

“Examen y aprobación, en su caso, de una reducción del capital social con la finalidad de devolver aportaciones a los accionistas, mediante la disminución en 0,028653 euros del valor nominal de las acciones, en la cantidad, considerando el número de acciones en circulación actualmente, de 1.278.763,53 euros, y consiguiente modificación del artículo 6 de los estatutos sociales

Reducir el capital social de IBI Lion SOCIMI, S.A. (la “Sociedad”) mediante la disminución en 0,028653 euros del valor nominal de las acciones, con la finalidad de devolver aportaciones a los accionistas, todo ello de conformidad con lo establecido en el artículo 317 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobada por el Real Decreto 1/2010, de 2 de julio (la “LSC”). Como consecuencia de esta reducción, el valor nominal de las acciones pasará de 0,9551 a 0,926447 euros y la diferencia de 1.278.763,53 euros por acción será entregada a los accionistas de la Sociedad.

En consecuencia, considerando que en el momento de convocatoria de esta junta general existen 44.629.307 acciones de la Sociedad en circulación, la cifra de la reducción de capital objeto del presente acuerdo asciende a 1.278.763,53 euros. En caso de que, antes de la ejecución de la reducción de capital objeto del presente acuerdo, hubiese aumentando el número de acciones en circulación de la Sociedad, la cifra total agregada de la reducción de capital aumentará también en la cifra correspondiente.

La ejecución del presente acuerdo de reducción deberá llevarse a cabo dentro del mes siguiente a la finalización del plazo que, para el ejercicio del derecho de oposición de los acreedores recogido en el artículo 334 de la LSC, establece el artículo 336 de la citada norma. No obstante, la reducción de capital objeto del presente acuerdo deberá ejecutarse dentro del plazo máximo de un año a contar desde la fecha de este acuerdo.

De conformidad con el artículo 334 de la LSC, los acreedores de la Sociedad cuyos créditos hayan nacido antes de la fecha del último anuncio del acuerdo de reducción de capital, no hayan vencido en ese momento y hasta que se les garanticen tales créditos tendrán el derecho de oponerse a la reducción de capital.

Una vez ejecutada la reducción de capital objeto del presente acuerdo, se procederá a la modificación del artículo 6 de los estatutos sociales, relativo al capital social, a los efectos de que refleje la cifra de capital y el número de acciones en circulación resultantes. En consecuencia, el artículo 6 de los estatutos sociales quedará redactado como sigue: "El capital social asciende a cuarenta y un millones trescientos cuarenta y seis mil y seiscientos ochenta y siete euros con cincuenta y ocho céntimos (41.346.687,58 €), dividido en cuarenta y cuatro millones seiscientas veintinueve mil trescientas siete (44.629.307) acciones nominativas, de cero con novecientas veintiséis mil cuatrocientas cuarenta y siete millonésimas de euros (0,926447 €) de valor nominal cada una, íntegramente suscritas y desembolsadas, pertenecientes a una misma clase y serie. Todas las acciones se encuentran íntegramente suscritas y desembolsadas y otorgan a sus titulares los mismos derechos".

La cantidad de 0,028653 euros por acción será satisfecha a los accionistas conforme a las disposiciones vigentes para las entidades depositarias y a través de los medios que la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (Iberclear), pone a disposición de las entidades participantes.

Asimismo, se acuerda facultar solidariamente al consejo de administración, a su presidente, al secretario miembro del consejo de administración, al vicesecretario no miembro del consejo de administración y a los demás miembros del consejo para que cualquiera de ellos, solidaria e indistintamente, y con toda la amplitud que fuera necesaria en derecho, proceda a la ejecución de este acuerdo, pudiendo determinar aquellos extremos que no hayan sido fijados expresamente en este acuerdo o que sean consecuencia de él. En particular, y a título meramente ilustrativo, se acuerda delegar solidariamente en las referidas personas, con toda la amplitud que fuera necesaria en derecho, las siguientes facultades:

i) en caso de que, antes de la ejecución de la reducción de capital objeto del presente acuerdo,

hubiese aumentando el número de acciones en circulación de la Sociedad como consecuencia de la ejecución de algún aumento de capital, ajustar el importe total agregado de la reducción de capital objeto del presente acuerdo, en atención al nuevo número de acciones en circulación al momento de su ejecución;

- ii) ampliar y desarrollar el presente acuerdo, fijando los términos y condiciones de la reducción en todo lo no previsto en él y, en particular, la fecha exacta en que se hará efectiva la devolución de las aportaciones de los accionistas;*
- iii) llevar a cabo todos los actos necesarios a efectos de cumplir los requisitos que establece la LSC, la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión, el Real Decreto 878/2015, de 2 de octubre, sobre compensación, liquidación y registro de valores negociables representados mediante anotaciones en cuenta, sobre el régimen jurídico de los depositarios centrales de valores y de las entidades de contrapartida central y sobre requisitos de transparencia de los emisores de valores admitidos a negociación en un mercado secundario oficial y demás normas aplicables;*
- iv) llevar a cabo los actos y trámites necesarios a fin de obtener los consentimientos y autorizaciones que se precisen para la plena efectividad de este acuerdo;*
- v) realizar en nombre de la Sociedad cualquier actuación, declaración o gestión que se requiera ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la "CNMV"), BME Growth de BME MTF Equity, la Agencia Nacional de Codificación de Valores, la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (Iberclear), las Sociedades Rectoras de las Bolsas, el Servicio de Liquidación y Compensación de Valores y cualquier otro organismo o entidad o registro público o privado, español o extranjero, en relación con la reducción de capital objeto del presente acuerdo;*
- vi) modificar el artículo de los estatutos sociales relativo al capital social, adaptándolo a la nueva cifra de capital y al nuevo valor nominal de las acciones, en particular, modificando la redacción del artículo 6 de los estatutos sociales a la que se refiere al texto de este acuerdo en el caso de que antes de la ejecución de la reducción de capital objeto del presente acuerdo se hubiese ejecutado algún aumento de capital;*
- vii) redactar y publicar cuantos anuncios resulten necesarios o convenientes en relación con la presente reducción de capital social;*
- viii) proceda a declarar, en su momento, el transcurso del plazo de oposición de acreedores, así como, en su caso, atender al ejercicio del derecho de oposición de aquellos acreedores que pudieran ejercitarlo en los términos previstos en la Ley;*
- ix) otorgar en nombre de la Sociedad cuantos documentos públicos o privados sean necesarios o convenientes para la reducción de capital;*



- x) *declarar cerrada y ejecutada la reducción de capital y establecer cualesquiera otras circunstancias precisas para llevarla a efecto;*
- xi) *practicar, en caso de resultar conveniente, las retenciones fiscales que correspondan sobre el importe del valor de las aportaciones devueltas a los accionistas en concepto de reducción de capital, para su ingreso por cuenta de los accionistas en las autoridades fiscales españolas competentes, en particular, y a título meramente ilustrativo, las derivadas del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados en su modalidad Operaciones Societarias;*
- xii) *subsanan, aclarar, interpretar, precisar o complementar el presente acuerdo, o los que se produjeran en cuantas escrituras o documentos se otorgasen en ejecución del mismo y, en particular, cuantos defectos, omisiones o errores, de fondo o de forma, impidieran el acceso del presente acuerdo y de sus consecuencias al Registro Mercantil, los registros oficiales de la CNMV, BME Growth de BME MTF Equity o cualesquiera otros; y*
- xiii) *en general, realizar cuantas actuaciones sean necesarias o convenientes para la mejor ejecución del presente acuerdo y la efectiva reducción de capital.”.*

En Madrid, a 29 de mayo de 2023



*Loose translation for information purposes only.
In case of any discrepancy, the Spanish version prevails.*

REPORT ISSUED BY THE BOARD OF DIRECTORS OF IBI LION SOCIMI, S.A. IN RELATION WITH THE PROPOSAL TO REDUCE ITS SHARE CAPITAL WITH THE AIM OF REPAYING SHAREHOLDER CONTRIBUTIONS BY REDUCING THE NOMINAL VALUE OF THE SHARES

1. PURPOSE OF THE REPORT

This report is issued by the board of directors of IBI Lion SOCIMI, S.A. (the “**Company**”), in accordance with articles 286 and 318 of the consolidated text of the Spanish companies law approved by Royal Legislative Decree 1/2010 of 2 July (“**LSC**”), to justify the proposal submitted to the general shareholders meeting for its approval under item Five of its agenda related to the share capital reduction in the amount of 0.028653 euros of the nominal value of the Company’s shares in the amount, considering the number of shares currently in circulation, of 1,278,763.53 euros, in accordance with the provisions of article 317 of the LSC, and the subsequent amendment of article 6 of the articles of association of the Company (the “**Capital Reduction**”).

Pursuant to the aforementioned articles of the LSC, the board of directors must issue a report providing the rationale of the proposal submitted to the general meeting, due to the fact that the Capital Reduction entails the amendment of the article of association that determines the share capital.

2. RATIONALE FOR THE PROPOSAL

The decision of the board of directors to submit the Capital Reduction to the general meeting is intended to remunerate the Company’s shareholders by reducing the nominal value of the Company’s shares and subsequently repaying the contributions made, as well as to optimize and rationalize the Company’s own resources.

The board of directors has analyzed the different alternatives to compensate shareholders of the Company and has considered that the most appropriate way is to reduce the nominal value of the shares, with which the shareholders are refunded part of the contributions that were made to the Company.

It is hereby stated that there is no differentiated treatment among the Company’s shareholders, since the Capital Reduction affects each and every one of the shares that are in circulation in the same way.

3. MAIN TERMS AND CONDITIONS OF THE CAPITAL REDUCTION

Article 317.1 of the LSC, when regulating capital reduction modalities, establishes that the purpose of the reduction may be to refund the value of contributions and, in its paragraph 2 specifies that the capital reduction may be carried out by reducing the nominal value of the shares.

In accordance with the provisions of article 318.1 of the LSC, the capital reduction must be approved by the general meeting with the requirements established for the amendment of the articles of association, which, for public limited companies, as established in article 286 of the LSC, are the drafting by the directors of the full text of the proposal and of a written report justifying such proposal.



*Loose translation for information purposes only.
In case of any discrepancy, the Spanish version prevails.*

In addition to these general requirements, article 318.2 of the LSC details the minimum content of the resolution of the general meeting, and establishes it must determine, at least, the amount of the share capital reduction, the purpose of the reduction, the procedure through which the Company has decided to execute it, the term for execution and the amount to be paid, where applicable, to shareholders. In this regard, the aforementioned proposal submitted by the board of directors to the general meeting includes the minimum content required by the aforementioned articles of the LSC.

Therefore, the aforementioned proposal states that the amount of the Capital Reduction is, considering the number of shares currently in circulation, 1,278,763.53 euros; its purpose is to refund shareholder contributions; the proposed procedure consists in reducing the nominal value of the shares outstanding in an amount of 0.028653 euros per share; and the amount that, where applicable, must be paid to shareholders, which is equal to the amount in which the nominal value of the shares in the Company would be reduced in the Capital Reduction, i.e. 0.028653 euros. The proposed resolution also includes the term for execution of the Capital Reduction.

If, prior to the execution of the capital reduction that is the object of the proposed resolution, the number of outstanding shares of the Company has increased, the aggregate total amount of the capital reduction shall also increase by the corresponding amount.

4. RESOLUTION PROPOSAL

The resolution proposal submitted for approval by the general shareholders meeting of the Company is the following:

***“Review and, where appropriate, approval of a share capital reduction with the aim of refunding shareholder contributions by reducing 0.028653 euros the nominal value of the shares, in an amount, considering the number of shares currently outstanding, of 1,278,763.53 euros and subsequent amendment of article 6 of the articles of association.*”**

To reduce the share capital of IBI Lion SOCIMI, S.A. (the “Company”) by reducing by 0.028653 euros the nominal value of the shares, with the aim of refunding shareholder contributions, all in accordance with the provisions of article 317 of the consolidated text of the Spanish companies law approved by Royal Legislative Decree 1/2010 of 2 July (the “LSC”). As a consequence of this reduction, the nominal value of the shares will change from 0.9551 euros to 0.926447 euros and the difference of 1,278,763.53 euros per share will be paid to the shareholders of the Company.

Consequently, considering that at the time of calling this general meeting there are 44,629,307 outstanding shares of the Company, the amount of the capital reduction object of this resolution amounts to 1,278,763.53 euros. If, prior to the execution of the capital reduction that is the object of this resolution, the number of outstanding shares of the Company has increased, the aggregate total amount of the capital reduction shall also increase by the corresponding amount.



*Loose translation for information purposes only.
In case of any discrepancy, the Spanish version prevails.*

The execution of this capital reduction resolution must be carried out within the month following the end of the term for the exercise of the creditors' right of opposition established in article 334 of the LSC, as set forth in article 336 of such law. Notwithstanding the above, the capital reduction provided for in this resolution must be executed within a maximum period of one year from the date of this resolution.

In accordance with article 334 of the LSC, Company's creditors whose credits arose prior to the date of the last announcement of the capital reduction resolution, have not matured at that time and until such credits are secured, will have the right to oppose the capital reduction.

Once the capital reduction provided for in this resolution has been executed, article 6 of the Company's articles of association, related to the share capital, shall be amended as to reflect the resulting share capital and number of shares outstanding. Consequently, article 6 of the articles of association will be drafted as follows: "The share capital amounts to forty-one million three hundred and forty-six thousand six hundred and eighty-seven euros and fifty-eight cents (EUR 41,346,687.58), divided into forty four million six hundred twenty nine thousand three hundred seven (44,629,307) registered shares, each with a nominal value of nine hundred twenty-six thousand, four hundred forty-seven millionths of an euro (EUR 0.926447), fully subscribed and paid up, of a single series and class. All shares are fully subscribed and paid up and grant their holders the same rights".

Payment of the amount of 0.028653 euros per share will be paid to shareholders in accordance with applicable legislation on depositories entities and through the mechanisms made available to participating entities by Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (Iberclear)..

Furthermore, it is resolved to jointly and severally delegate to the board of directors, its chairman, the secretary member of the board of directors, the vice-secretary non-member of the board of directors, and the rest of the members of the board so that any of them, jointly and severally and indistinctly, as broadly as required by the law, may proceed to the execution of this resolution and may determine the points that have not been expressly set out in this resolution or which are a consequence of it. In particular, including but not limited to, it is resolved to jointly and severally delegate to the aforementioned persons, as broadly as required by the law, the following powers:

- i) in the event that, prior to the execution of the capital reduction object of this resolution, the number of outstanding shares of the Company had increased as a result of the implementation of any capital increase, adjust the aggregate total amount of the capital reduction covered by this resolution, taking into account the new number of shares outstanding at the time of its implementation;*
- ii) to extend and develop this resolution, establishing the terms and conditions of the reduction in all matters not provided for herein and in particular, the exact date on which the return of the shareholders' contributions will become effective;*



*Loose translation for information purposes only.
In case of any discrepancy, the Spanish version prevails.*

- iii) to carry out any actions needed to meet the requirements set by the LSC, Law 6/2023, of March 17, on the Securities Market and Investment Services, the Royal Decree 878/2015 of 2 October, on clearing, settlement and registration of tradable securities in the form of book entries, on the legal regime of central securities depositaries and central counterparty entities, and on transparency requirements in relation to information about issuers whose securities are admitted to trading in an official secondary market, and other applicable regulations;*
- iv) to carry out any actions and procedures that may be necessary to obtain the consent and authorizations required for the full effectiveness of this resolution;*
- v) to carry out, on behalf to the Company, any act, statement or procedure that may be required by the Spanish National Securities Market Commission (Comisión Nacional del Mercado de Valores, "CNMV"), BME Growth segment of BME MTF Equity, the Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (Iberclear), Sociedades Rectoras de las Bolsas, Servicio de Liquidación y Compensación de Valores and any other body, entity or register, public or private, national or foreign, in relation to the capital reduction provided for in this resolution;*
- vi) to amend the article of the articles of association related to share capital, as to reflect the new share capital and nominal value of the shares, in particular, amending the wording of article 6 of the articles of association referred to in the text of this resolution in the event that prior to the implementation of the capital reduction covered by this resolution a capital increase had been implemented;*
- vii) to draft and publish all the notices that are required or convenient in relation to this share capital reduction;*
- viii) to declare, in due course, the expiry of the period for creditors to lodge objections, as well as, where appropriate, to attend to the exercise of the right of objection of those creditors who may exercise it in accordance with the terms provided for in the Law;*
- ix) to grant, on behalf of the Company, as many public or private documents may be necessary or convenient for the capital reduction;*
- x) to declare the capital reduction closed and implemented and to establish any other circumstances necessary to implement it;*
- xi) to make, if appropriate, the corresponding tax withholdings on the amount of the value of the contributions refunded to the shareholders in respect of the capital reduction, to be paid on behalf of the shareholders to the competent Spanish tax authorities, in particular, and by way of illustration only, those derived from the Tax on Capital Transfers and Documented Legal Acts in the form of Corporate Transactions;*



*Loose translation for information purposes only.
In case of any discrepancy, the Spanish version prevails.*

- xii) to correct, clarify, interpret, specify or supplement this resolution, or those in the deeds or documents executed to implement it, and in particular, those faults, omissions or errors, in the form or substance, which may prevent the access of the resolutions and their consequences to the Commercial Registry, to the official register of the CNMV, BME Growth segment of BME MTF Equity or to any others; and*
- xiii) to carry out, in general, as many actions as may be necessary or convenient for the successful execution of this resolution and the effective capital reduction.”*

In Madrid, 29 May 2023

* * *



INFORME QUE FORMULA EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE IBI LION SOCIMI, S.A. EN RELACIÓN CON LAS PROPUESTAS DE AUMENTO DE CAPITAL SOCIAL MEDIANTE APORTACIONES DINERARIAS Y CON DERECHOS DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE

1. OBJETO DEL INFORME

Este informe se formula por el consejo de administración de IBI Lion SOCIMI, S.A. (la “**Sociedad**” y, junto con su grupo de sociedades, “**IBI Lion**”), de conformidad con lo previsto en los artículos 286, 296 y 297.1.a) del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (la “**LSC**”), para justificar las propuestas de aumento de capital, mediante aportaciones dinerarias y con reconocimiento del derecho de suscripción preferente, que se someten a la aprobación de la junta general ordinaria de accionistas de la Sociedad bajo los apartados (A) a (C) del punto Sexto de su orden del día (conjuntamente, los “**Aumentos**”) y las consiguientes modificaciones del artículo 6 de los estatutos sociales de la Sociedad. El texto íntegro de las propuestas de acuerdo en relación con los Aumentos, que se someten a la aprobación de la junta general bajo el punto Sexto del orden del día, se incluye como **Anexo** al presente informe.

Para que las referidas propuestas de aumento de capital puedan ser sometidas a la aprobación de la junta general, resulta preceptivo, a tenor de lo previsto en los artículos 286, 296 y 297.1.a) de la LSC, y en la medida en que los Aumentos conllevan necesariamente la modificación del artículo 6 de los estatutos sociales relativo a la cifra de capital social, que el consejo de administración formule el presente informe, que contiene la justificación de las propuestas de acuerdo.

Asimismo, el artículo 287 de la LSC requiere que en el anuncio de convocatoria de la junta general se expresen con la debida claridad los extremos que hayan de modificarse y que se haga constar el derecho que corresponde a todos los accionistas de examinar en el domicilio social el texto íntegro de la modificación propuesta y del informe sobre la misma, así como la posibilidad de solicitar la entrega o el envío gratuito de dichos documentos.

Por su parte, el artículo 297.1.a) de la LSC permite a la junta general, con los requisitos previstos para la modificación de los estatutos sociales, delegar en los administradores la facultad de señalar la fecha en que el acuerdo ya adoptado de aumentar el capital deba llevarse a efecto en la cifra acordada y de fijar las condiciones del mismo en todo lo no previsto en el acuerdo de la junta general. El plazo para el ejercicio de esta facultad delegada no podrá exceder de un año, excepto en el caso de conversión de obligaciones en acciones.

En este contexto, y con el objeto de facilitar a los accionistas la comprensión de las propuestas de acuerdo indicadas, el presente informe contiene, en primer lugar, una justificación de la conveniencia de aprobar los Aumentos y, en segundo lugar, una descripción de las principales características de los Aumentos.

2. JUSTIFICACIÓN DE LAS PROPUESTAS

En línea con la estrategia anunciada por la Sociedad en el documento informativo de incorporación al segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity, la Sociedad tiene por objeto invertir en bienes inmuebles de alta calidad en el ámbito de la logística, el comercio minorista y oficinas, situados en las principales ciudades de España, que generen ingresos recurrentes mediante los correspondientes contratos de arrendamiento y que, a su vez, proporcionen una revalorización a largo plazo, todo ello de conformidad con lo exigido por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

Si bien IBI Lion ha incrementado su cartera de activos desde su constitución, continúa analizando potenciales oportunidades de inversión. Además, atendiendo a las circunstancias concurrentes, se espera que surjan nuevas oportunidades de inversión en el mercado en el que IBI Lion opera. En este sentido, la adquisición, en su caso, de los inmuebles bajo análisis implicaría la realización de desembolsos significativos en el corto y medio plazo, que podrían ser financiados, total o parcialmente, mediante recursos propios.

En atención a lo anterior, el consejo de administración propone a la junta general, bajo el punto Sexto del orden del día, la aprobación de los Aumentos, esto es, tres aumentos de capital mediante aportaciones dinerarias por un importe nominal máximo conjunto aproximado de 86 millones de euros, con reconocimiento del derecho de suscripción preferente, delegando en el consejo de administración las facultades precisas para ejecutar los Aumentos y para fijar las condiciones de los mismos en todo lo no previsto en los correspondientes acuerdos. En relación con el tipo de emisión unitario de los Aumentos, debe apuntarse que estos se realizarían a un precio en todo caso superior o igual al valor nominal de las acciones de la Sociedad al momento de su ejecución.

Los Aumentos podrían estructurarse en dos fases: una inicial en la que los accionistas de la Sociedad podrán ejercitar sus derechos de suscripción preferente y otra en la que las acciones sobrantes de cada Aumento (i.e., aquellas que no sean suscritas en ejercicio de los derechos de suscripción preferente) podrían ser ofrecidas a accionistas de la Sociedad interesados en suscribir un número adicional de acciones de la Sociedad o a terceros inversores, nacionales e internacionales. En todo caso, la Sociedad cumplirá con cualesquiera requisitos fuesen necesarios para poder aplicar la excepción a la obligación de publicar un folleto prevista en el artículo 1.4 del Reglamento 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo de 14 de junio de 2017 sobre el folleto que debe publicarse en caso de oferta pública o admisión a cotización de valores en un mercado regulado y por el que se deroga la Directiva 2003/71/CE.

Por tanto, los Aumentos, tal y como están diseñados, permitirán, por un lado, que los accionistas que así lo deseen mantengan su porcentaje de participación en la Sociedad y, por otro, que la Sociedad amplíe su base accionarial en caso de que existan acciones sobrantes una vez finalizado el correspondiente período de suscripción preferente. Por tanto, los Aumentos podrían facilitar la entrada de nuevos inversores en el capital de la Sociedad y favorecer la diversificación de su base accionarial.

El consejo de administración tiene previsto ejecutar los Aumentos dentro del año siguiente a la celebración de la junta general, conforme vayan surgiendo necesidades de financiación derivadas de la implementación de la estrategia de la Sociedad. No obstante, la aprobación de los Aumentos no implica necesariamente su ejecución, total o parcial, ya que únicamente se ejecutarían si las circunstancias así lo aconsejaran y por el importe estrictamente necesario. Por ello, los Aumentos se proponen sujetos a que, a juicio del consejo de administración y atendiendo al interés social, puedan no ejecutarse total o parcialmente por no ser necesarios o convenientes y, en consecuencia, con posibilidad de suscripción incompleta.

En definitiva, el consejo de administración propone a la junta general estos tres aumentos de capital al entender que el incremento de los fondos propios de la Sociedad, en un importe nominal máximo conjunto aproximado de 86 millones de euros, se encuentra justificado en la medida en que permitiría captar los recursos necesarios para que la Sociedad continúe avanzando en su estrategia a corto y medio plazo. En el actual entorno, que presenta interesantes oportunidades de inversión, y con la prioridad de mantener una sólida posición de recursos propios y una adecuada proporción respecto de los recursos ajenos, estas ampliaciones de capital permitirían a la Sociedad alcanzar una capitalización superior, aumentando la eficiencia de la Sociedad para los accionistas, al diluir sus costes operativos sobre un volumen de recursos mayor, disponer de mayor autonomía en la selección y ejecución de oportunidades, asegurar en el corto y medio plazo la disponibilidad de fondos para atender esas oportunidades y, por consiguiente, facilitar la materialización de la cartera de oportunidades de adquisición de activos que actualmente son objeto de análisis.

3. CARACTERÍSTICAS DE LOS AUMENTOS

El consejo de administración propone aprobar tres aumentos de capital por un importe nominal máximo conjunto aproximado de 86 millones de euros, mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo conjunto de 90 millones de nuevas acciones ordinarias, de 0,9551 euros de valor nominal cada una (o de 0,926447 euros de valor nominal cada una en caso de que el correspondiente aumento se ejecute una vez la reducción de capital que se somete a la junta general bajo el punto Quinto del orden del día sea efectiva), de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, representadas por medio de anotaciones en cuenta, que se suscribirán y desembolsarán íntegramente con cargo a aportaciones dinerarias.

Corresponderá al consejo de administración, o a la persona en quien este decida sustituir o delegar esta facultad, determinar, en función de las condiciones de mercado en el momento de ejecutar cada una de las ampliaciones: (i) el importe nominal total de, y el número de acciones ordinarias a emitir en, cada ampliación; y (ii) el tipo de emisión unitario de las nuevas acciones y, en particular, el importe de la prima de emisión que, en su caso, se determine por cada nueva acción.

Asimismo, se propone otorgar a los accionistas de la Sociedad el derecho de suscripción preferente que les corresponde en relación con cada uno de los Aumentos y, a estos efectos, se propone delegar en el consejo de administración, con expresas facultades de sustitución, la fijación de la relación de canje para el ejercicio de los derechos de suscripción preferente, a cuyos efectos tendrá en consideración el número



de acciones en circulación al momento de la asignación de los derechos de suscripción preferente, así como el régimen legal aplicable a las acciones propias y las restricciones aplicables en materia de derechos de suscripción preferente.

Las propuestas objeto de este informe también incluyen la posibilidad de que las acciones no suscritas en el correspondiente periodo de suscripción preferente sean ofrecidas a accionistas de la Sociedad interesados en suscribir un número adicional de acciones de la Sociedad o a terceros inversores, nacionales e internacionales, y, en todo caso, permiten la suscripción incompleta de cada ampliación de capital.

Por último, de conformidad con lo previsto en el artículo 297.1.a) de la LSC, se solicita a la junta general que delegue en el consejo de administración la facultad de señalar la fecha en la que cada uno de los Aumentos ya aprobados deba llevarse a efecto y de fijar las condiciones del mismo en todo lo no previsto en el acuerdo de la junta general, así como las facultades necesarias para la realización de cuantas actuaciones, y el otorgamiento de cuantos documentos, fueran necesarios o convenientes para la ejecución de los Aumentos, incluida la determinación del tipo de emisión unitario y la ecuación de canje para el ejercicio de los derechos de suscripción preferente. Cabe destacar que se propone delegar expresamente en el consejo de administración la facultad de no ejecutar cada uno de los Aumentos si, a su juicio, atendiendo al interés social, las condiciones de mercado en general o de la estructura financiera resultante u otras circunstancias que puedan afectar a la Sociedad hiciesen desaconsejable o impidiesen la ejecución del correspondiente Aumento.

En Madrid, a 29 de mayo de 2023

ANEXO

PROPUESTAS DE ACUERDO

“Examen y aprobación, en su caso, de los siguientes aumentos de capital:

Se someterá a votación separada cada una de las propuestas formuladas bajo los puntos (A) a (C).

(A) Aumento de capital por importe nominal máximo de 28.653.000 euros mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de 30.000.000 nuevas acciones ordinarias de 0,9551 euros de valor nominal cada una (o de 0,926447 euros de valor nominal cada una si el aumento se ejecuta una vez sea efectiva la reducción de capital que se somete a la junta general bajo el punto Quinto del orden del día), que se suscribirán y desembolsarán íntegramente con cargo a aportaciones dinerarias, con la prima de emisión que determine el consejo de administración, con reconocimiento del derecho de suscripción preferente y con previsión de suscripción incompleta. Delegación en el consejo de administración, con facultades de sustitución, de las facultades precisas para ejecutar el aumento y para fijar las condiciones del mismo en todo lo no previsto en el acuerdo, al amparo de lo dispuesto en el artículo 297.1.a) de la Ley de Sociedades de Capital, así como para dar nueva redacción al artículo 6 de los estatutos sociales

1. Aumento de capital social

Se acuerda aumentar el capital social, mediante aportaciones dinerarias, con el objeto de incrementar los fondos propios de IBI Lion SOCIMI, S.A. (la “Sociedad”), en un importe nominal máximo de 28.653.000 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de 30.000.000 nuevas acciones ordinarias de 0,9551 euros de valor nominal cada una (o de 0,926447 euros de valor nominal cada una si el aumento se ejecuta una vez sea efectiva la reducción de capital que se somete a la junta general bajo el punto Quinto del orden del día), de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, representadas por medio de anotaciones en cuenta.

Se acuerda asimismo delegar expresamente en el consejo de administración la facultad de no ejecutar este acuerdo si, a su juicio, atendiendo al interés social, las condiciones de mercado en general o de la estructura financiera resultante de la operación de aumento de capital u otras circunstancias que puedan afectar a la Sociedad hiciesen desaconsejable o impidiesen la ejecución de este acuerdo.

Corresponderá al consejo de administración de la Sociedad, o a la persona en quien este decida sustituir o delegar esta facultad, determinar, en función de las condiciones de mercado en el momento de ejecución del presente acuerdo, atendiendo al número de acciones en autocartera y al tipo o precio de emisión, la ecuación de canje para el ejercicio de los derechos de suscripción preferente.

2. Tipo de emisión

Corresponderá al consejo de administración, o a la persona en quien este decida sustituir o delegar esta facultad, determinar, en función de las condiciones de mercado en el momento de ejecución del presente acuerdo: (i) el importe nominal total de, y el número de acciones ordinarias a emitir en, el aumento; y (ii)

el tipo de emisión unitario de las nuevas acciones y, en particular, el importe de la prima de emisión que, en su caso, se determine por cada nueva acción.

En su decisión, el consejo de administración atenderá a los siguientes parámetros:

- el tipo de emisión no podrá ser inferior al valor nominal de las nuevas acciones, de conformidad con el artículo 59 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (la “LSC”).
- (i) el importe nominal total del aumento de capital será como máximo de 28.653.000 euros; y (ii) el número máximo de acciones ordinarias a emitir será como máximo 30.000.000 acciones.

3. Plazo máximo de ejecución

Corresponderá al consejo de administración, con expresas facultades de sustitución en cualquiera de sus miembros, determinar la fecha en la que el acuerdo deba ejecutarse dentro del plazo máximo de un año a contar desde la fecha de este acuerdo, transcurrido el cual sin que se haya ejecutado, este acuerdo quedará sin valor ni efecto alguno.

4. Destinatarios

El aumento de capital está dirigido a todos los accionistas de la Sociedad que adquieran acciones, en proporción suficiente, hasta las 23:59 horas del mismo día hábil bursátil en el que se efectúe la publicación del correspondiente anuncio del aumento de capital en el Boletín Oficial del Registro Mercantil (“BORME”), y cuyas operaciones se hayan liquidado en los registros contables de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (“Iberclear”) y sus entidades participantes hasta el segundo día hábil bursátil siguiente a la mencionada publicación del anuncio en el BORME, todo ello sin perjuicio de que otros inversores puedan suscribir acciones mediante la adquisición de derechos de suscripción preferente, sean o no accionistas, así como la posibilidad de ofrecer aquellas acciones que no hayan sido suscritas por titulares de derechos de suscripción preferente a accionistas de la Sociedad interesados en suscribir un número adicional de acciones de la Sociedad o a terceros inversores, nacionales e internacionales.

En todo caso, la Sociedad cumplirá con cualesquiera requisitos fuesen necesarios para poder aplicar la excepción a la obligación de publicar un folleto prevista en el artículo 1.4 del Reglamento 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo de 14 de junio de 2017 sobre el folleto que debe publicarse en caso de oferta pública o admisión a cotización de valores en un mercado regulado y por el que se deroga la Directiva 2003/71/CE.

5. Suscripción de las nuevas acciones

5.1 Periodo de suscripción preferente

De conformidad con lo previsto en el artículo 304 de la LSC, los accionistas tendrán derecho a suscribir un número de acciones proporcional al valor nominal de las acciones que posean.



Los derechos de suscripción preferente se asignarán a los accionistas de la Sociedad que hayan adquirido acciones, en proporción suficiente, hasta las 23:59 horas del mismo día hábil bursátil en el que se efectúe la publicación del correspondiente anuncio del aumento de capital en el BORME, y cuyas operaciones se hayan liquidado en Iberclear y sus entidades participantes hasta el segundo día hábil bursátil siguiente a la mencionada publicación del anuncio en el BORME.

Se acuerda delegar en el consejo de administración, con expresas facultades de sustitución, la fijación de la relación de canje para el ejercicio de los derechos de suscripción preferente, a cuyos efectos tendrá en consideración el número de acciones en circulación al momento de la asignación de los derechos de suscripción preferente, así como el régimen legal aplicable a las acciones propias y las restricciones aplicables en materia de derechos de suscripción preferente.

De acuerdo con el artículo 503 de la LSC, en relación con la disposición adicional decimotercera del mismo texto legal, el periodo de suscripción preferente tendrá una duración de catorce días desde la publicación del anuncio del acuerdo de aumento de capital en el BORME (el "**Periodo de Suscripción Preferente**").

Los derechos de suscripción preferente serán transmisibles en las mismas condiciones que las acciones de las que derivan y serán negociables en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity ("**BME Growth**"), sistema multilateral de negociación en el que están incorporadas a negociación las acciones de la Sociedad, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 306.2 de la LSC.

Los derechos de suscripción preferente no ejercitados por los accionistas de la Sociedad a quienes se hayan atribuido, o por aquellos inversores o accionistas que los hayan adquirido en el mercado, se extinguirán automáticamente cuando finalice el Periodo de Suscripción Preferente.

5.2 Periodos adicionales de suscripción

La suscripción de la emisión se realizará en uno o varios periodos sucesivos de suscripción y en las condiciones y términos que determine el consejo de administración. A estos efectos, se acuerda delegar expresamente en el consejo de administración la facultad de establecer periodos de suscripción sucesivos, así como fijar las condiciones y términos de los mismos, incluyendo la duración y las condiciones de cada uno de los periodos.

En este sentido, todas aquellas acciones no suscritas durante el Periodo de Suscripción Preferente podrán ser distribuidas entre accionistas de la Sociedad interesados en suscribir un número adicional de acciones de la Sociedad o terceros inversores, nacionales e internacionales, pudiendo emplearse un procedimiento de prospección de la demanda y de colocación en el mercado.

A este respecto, el consejo de administración queda facultado para la suscripción de cualesquiera contratos de aseguramiento o colocación del aumento de capital se consideren convenientes para su buen fin, en los términos previstos en el apartado 12 de este acuerdo. A estos efectos, se faculta al consejo de administración, con expresas facultades de sustitución, para gestionar dicho proceso y participar en la contratación, si fuera necesario, de una o varias entidades agente.



6. Desembolso de las nuevas acciones

El desembolso de las nuevas acciones, incluyendo su valor nominal y la prima de emisión correspondiente, que se emitan en virtud de este acuerdo se realizará íntegramente mediante aportaciones dinerarias en el momento de la suscripción.

A efectos de lo dispuesto en el artículo 299 de la LSC, se hace constar que las acciones de la Sociedad anteriormente emitidas se encuentran totalmente desembolsadas.

7. Representación de las nuevas acciones

Las acciones de nueva emisión estarán representadas mediante anotaciones en cuenta, cuya llevanza corresponderá a Iberclear y sus entidades participantes, en los términos establecidos en las normas vigentes en cada momento.

8. Derechos de las nuevas acciones

Las nuevas acciones son ordinarias, pertenecen a la misma clase que las restantes acciones ordinarias de la Sociedad actualmente en circulación y atribuyen los mismos derechos y obligaciones que estas a partir de la fecha en que el aumento de capital se declare suscrito y desembolsado.

9. Suscripción incompleta

Se prevé expresamente la posibilidad de suscripción incompleta del aumento de capital. En consecuencia, si el aumento de capital no se suscribe íntegramente dentro del plazo fijado para la suscripción, el capital social de la Sociedad se aumentará en la cuantía efectivamente suscrita.

10. Incorporación de las nuevas acciones al segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity

Se acuerda solicitar la incorporación de la totalidad de las acciones ordinarias que se emitan en ejecución del presente acuerdo en BME Growth así como realizar los trámites y actuaciones que sean necesarios o convenientes y presentar los documentos que sean precisos ante los organismos competentes para la incorporación a negociación de las nuevas acciones emitidas como consecuencia del aumento de capital acordado, haciéndose constar expresamente el sometimiento de la Sociedad a las normas que existan o puedan dictarse en relación con BME Growth y, especialmente, sobre contratación, permanencia y exclusión de la cotización oficial.

11. Modificación del artículo 6 de los estatutos sociales

Se acuerda facultar expresamente al consejo de administración, con expresas facultades de sustitución, para que, una vez ejecutado el aumento de capital, adapte la redacción del artículo 6 de los estatutos sociales relativo al capital social al resultado definitivo de aquel.

12. Delegación de facultades

Se acuerda delegar en el consejo de administración, de conformidad con lo establecido en el artículo 297.1.a) de la LSC, con expresas facultades de sustitución, la facultad de señalar la fecha en la que el

acuerdo adoptado de aumentar el capital social debe llevarse a efecto, dentro del plazo indicado en el apartado 3 anterior, y, en la medida de lo necesario, a dar la nueva redacción que proceda al artículo 6 de los estatutos sociales en cuanto a la nueva cifra de capital social y al número de acciones en que éste se divida.

Asimismo, se acuerda delegar en el consejo de administración, también de conformidad con lo establecido en el artículo 297.1.a) de la LSC e igualmente con expresas facultades de sustitución, la facultad de fijar las condiciones del aumento de capital en todo lo no previsto en los párrafos precedentes. En especial, y sin que la enumeración que sigue tenga carácter exhaustivo o suponga limitación o restricción alguna, se delegan las facultades precisas para:

- i) Desarrollar, complementar e interpretar el presente acuerdo, fijando los términos y condiciones del aumento de capital en todo lo no determinado por la junta general. En particular, sin ánimo exhaustivo, determinar el momento y la forma de su realización, la prima de emisión de las nuevas acciones y, por tanto, fijar el tipo de emisión de las nuevas acciones, la cifra en que se deba ejecutar el aumento de capital, la fijación de uno o varios periodos de suscripción adicionales y sucesivos al Periodo de Suscripción Preferente, así como los destinatarios de dichos sucesivos periodos de suscripción, la posibilidad de ofrecer la suscripción del aumento a terceros no accionistas (tras haber finalizado el Periodo de Suscripción Preferente) y el procedimiento o sistema de colocación correspondiente, la fecha o periodo de suscripción y desembolso o emisión, las entidades que intervengan en la colocación o en su aseguramiento, en su caso, la modalidad de adjudicación para el caso de que los valores solicitados por los inversores excedan del total de los ofrecidos, en general, el conjunto de reglas por las que haya de regirse la emisión, la relación de canje para el ejercicio de los derechos de suscripción preferente, la facultad de proponer a uno o varios accionistas la renuncia a aquel número de derechos de suscripción preferente de su titularidad que resulte necesario para garantizar que el número de acciones a emitir mantenga exactamente la proporción resultante de la aplicación de la ecuación de canje acordada y, en general, cualesquiera otras circunstancias para la realización del aumento y la emisión de acciones en contrapartida de las aportaciones dinerarias;*
- ii) Declarar ejecutado y cerrado el aumento de capital una vez suscritas y desembolsadas las nuevas acciones, determinando, en caso de suscripción incompleta del aumento, el importe final del aumento de capital y el número de acciones suscritas;*
- iii) Modificar la redacción del artículo 6 de los estatutos sociales como consecuencia del resultado del aumento de capital;*
- iv) Comparecer ante el notario de su elección y elevar el presente acuerdo a escritura pública, así como realizar cuantas actuaciones fueren necesarias o convenientes para llevar a cabo la ejecución, formalización e inscripción del aumento de capital y la correspondiente modificación estatutaria, ante cualesquiera entidades y organismos públicos o privados, españoles o extranjeros y, particularmente ante el Registro Mercantil, incluidas las de formalización en escritura pública del acuerdo, y las de aclaración, complemento o subsanación de defectos u*

omisiones que pudieran impedir u obstaculizar la plena efectividad del acuerdo y su inscripción en el Registro Mercantil;

- v) Redactar, suscribir y presentar el correspondiente folleto informativo, documento de ampliación reducido o completo y cualquier otra documentación necesaria o conveniente para la autorización, verificación y ejecución del aumento de capital, así como para la admisión o incorporación a negociación de las nuevas acciones, ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores, BME Growth, las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Valores, la Sociedad de Bolsas, Iberclear y cualquier otro organismo o entidad o registro público o privado, español o extranjero o cualquier otra autoridad competente, asumiendo la responsabilidad del contenido de dicha documentación, así como redactar, suscribir y presentar cuanta documentación complementaria se requiera y cuantos suplementos sean precisos o convenientes, solicitando su verificación y registro por cualquier autoridad competente, en su caso, así como redactar, suscribir y presentar ante cualesquiera otras autoridades competentes españolas o extranjeras cuanta información o documentación adicional o complementaria requieran, asumiendo la responsabilidad por su contenido y solicitando su verificación y registro, en su caso;*
- vi) Redactar, suscribir y otorgar cuantos documentos públicos o privados sean necesarios en relación con la vertiente internacional, en su caso, del aumento de capital, incluyendo el International Offering Memorandum en sus versiones preliminar y definitiva, así como realizar cualquier actuación, declaración o gestión que pudiera ser precisa ante las autoridades competentes de los Estados Unidos o de otros países en los que se ofrezcan acciones en virtud del aumento de capital y, en particular, ante la SEC (Securities Exchange Commission), incluida, en su caso, la solicitud de las exenciones que resulten convenientes;*
- vii) Realizar cualquier actuación, declaración o gestión ante cualquier otro organismo, entidad o registro público o privado, español o extranjero, para obtener la autorización, verificación y posterior ejecución del aumento de capital;*
- viii) Negociar, suscribir y otorgar cuantos documentos públicos o privados sean necesarios en relación con el aumento de capital conforme a la práctica en este tipo de operaciones, incluyendo, en particular, uno o varios contratos de colocación o aseguramiento del aumento de capital, en su caso, que podrá incluir, a su vez y entre otras previsiones, cualesquiera manifestaciones y garantías habituales en este tipo de contratos, contratos de agencia, contratos de depósito en relación con los fondos recaudados en el aumento de capital o preacuerdos referidos a los citados contratos de colocación o aseguramiento, así como aquellos que sean convenientes para el mejor fin del aumento de capital, incluyendo a título enunciativo y no limitativo contratos de préstamo de valores y de opción de sobre-adjudicación (green shoe) con el fin de que puedan ser atendidos posibles excesos de demanda de la oferta pactando las comisiones y los demás términos y condiciones que estime convenientes, incluidos compromisos de no emisión o transmisión (lock-up) de acciones de la Sociedad o valores análogos por parte*



de la Sociedad y los actuales accionistas de la Sociedad y de indemnización de las entidades aseguradoras, en su caso;

- ix) Designar a las entidades colocadoras o aseguradoras de la emisión, y una entidad agente, y negociar los términos de su intervención;*
- x) Redactar y publicar cuantos anuncios resulten necesarios o convenientes;*
- xi) Redactar, suscribir, otorgar y, en su caso, certificar, cualquier tipo de documento relativo a la emisión y a la admisión o incorporación de las nuevas acciones;*
- xii) Realizar todos los trámites necesarios para que las nuevas acciones objeto del aumento de capital sean inscritas en los registros contables de Iberclear e incorporadas a BME Growth;*
- xiii) Realizar todas las actuaciones que deban llevarse a cabo por la Sociedad de conformidad con los términos y condiciones del aumento de capital;*
- xiv) Acordar la no ejecución del presente acuerdo, en el caso de que concurran, a su juicio, razones que lo justifiquen; y*
- xv) En general, realizar cuantas actuaciones sean necesarias o convenientes para el buen fin del aumento de capital.*

(B) Aumento de capital por importe nominal máximo de 28.653.000 euros mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de 30.000.000 nuevas acciones ordinarias de 0,9551 euros de valor nominal cada una (o de 0,926447 euros de valor nominal cada una si el aumento se ejecuta una vez sea efectiva la reducción de capital que se somete a la junta general bajo el punto Quinto del orden del día), que se suscribirán y desembolsarán íntegramente con cargo a aportaciones dinerarias, con la prima de emisión que determine el consejo de administración, con reconocimiento del derecho de suscripción preferente y con previsión de suscripción incompleta. Delegación en el consejo de administración, con facultades de sustitución, de las facultades precisas para ejecutar el aumento y para fijar las condiciones del mismo en todo lo no previsto en el acuerdo, al amparo de lo dispuesto en el artículo 297.1.a) de la Ley de Sociedades de Capital, así como para dar nueva redacción al artículo 6 de los estatutos sociales

1. Aumento de capital social

Se acuerda aumentar el capital social, mediante aportaciones dinerarias, con el objeto de incrementar los fondos propios de IBI Lion SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**"), en un importe nominal máximo de 28.653.000 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de 30.000.000 nuevas acciones ordinarias de 0,9551 euros de valor nominal cada una (o de 0,926447 euros de valor nominal cada una si el aumento se ejecuta una vez sea efectiva la reducción de capital que se somete a la junta general bajo el punto Quinto del orden del día), de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, representadas por medio de anotaciones en cuenta.

Se acuerda asimismo delegar expresamente en el consejo de administración la facultad de no ejecutar este acuerdo si, a su juicio, atendiendo al interés social, las condiciones de mercado en general o de la estructura financiera resultante de la operación de aumento de capital u otras circunstancias que puedan afectar a la Sociedad hiciesen desaconsejable o impidiesen la ejecución de este acuerdo.

Corresponderá al consejo de administración de la Sociedad, o a la persona en quien este decida sustituir o delegar esta facultad, determinar, en función de las condiciones de mercado en el momento de ejecución del presente acuerdo, atendiendo al número de acciones en autocartera y al tipo o precio de emisión, la ecuación de canje para el ejercicio de los derechos de suscripción preferente.

2. Tipo de emisión

Corresponderá al consejo de administración, o a la persona en quien este decida sustituir o delegar esta facultad, determinar, en función de las condiciones de mercado en el momento de ejecución del presente acuerdo: (i) el importe nominal total de, y el número de acciones ordinarias a emitir en, el aumento; y (ii) el tipo de emisión unitario de las nuevas acciones y, en particular, el importe de la prima de emisión que, en su caso, se determine por cada nueva acción.

En su decisión, el consejo de administración atenderá a los siguientes parámetros:

- el tipo de emisión no podrá ser inferior al valor nominal de las nuevas acciones, de conformidad con el artículo 59 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (la “LSC”).
- (i) el importe nominal total del aumento de capital será como máximo de 28.653.000 euros; y (ii) el número máximo de acciones ordinarias a emitir será como máximo 30.000.000 acciones.

3. Plazo máximo de ejecución

Corresponderá al consejo de administración, con expresas facultades de sustitución en cualquiera de sus miembros, determinar la fecha en la que el acuerdo deba ejecutarse dentro del plazo máximo de un año a contar desde la fecha de este acuerdo, transcurrido el cual sin que se haya ejecutado, este acuerdo quedará sin valor ni efecto alguno.

4. Destinatarios

El aumento de capital está dirigido a todos los accionistas de la Sociedad que adquieran acciones, en proporción suficiente, hasta las 23:59 horas del mismo día hábil bursátil en el que se efectúe la publicación del correspondiente anuncio del aumento de capital en el Boletín Oficial del Registro Mercantil (“BORME”), y cuyas operaciones se hayan liquidado en los registros contables de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (“Iberclear”) y sus entidades participantes hasta el segundo día hábil bursátil siguiente a la mencionada publicación del anuncio en el BORME, todo ello sin perjuicio de que otros inversores puedan suscribir acciones mediante la adquisición de derechos de suscripción preferente, sean o no accionistas, así como la posibilidad de ofrecer aquellas acciones que no hayan sido suscritas por titulares de derechos de suscripción preferente a accionistas de la Sociedad interesados en suscribir un número adicional de acciones de la Sociedad o a terceros inversores, nacionales e internacionales.

En todo caso, la Sociedad cumplirá con cualesquiera requisitos fuesen necesarios para poder aplicar la excepción a la obligación de publicar un folleto prevista en el artículo 1.4 del Reglamento 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo de 14 de junio de 2017 sobre el folleto que debe publicarse en caso de oferta pública o admisión a cotización de valores en un mercado regulado y por el que se deroga la Directiva 2003/71/CE.

5. Suscripción de las nuevas acciones

5.1 Periodo de suscripción preferente

De conformidad con lo previsto en el artículo 304 de la LSC, los accionistas tendrán derecho a suscribir un número de acciones proporcional al valor nominal de las acciones que posean.

Los derechos de suscripción preferente se asignarán a los accionistas de la Sociedad que hayan adquirido acciones, en proporción suficiente, hasta las 23:59 horas del mismo día hábil bursátil en el que se efectúe la publicación del correspondiente anuncio del aumento de capital en el BORME, y cuyas



operaciones se hayan liquidado en Iberclear y sus entidades participantes hasta el segundo día hábil bursátil siguiente a la mencionada publicación del anuncio en el BORME.

Se acuerda delegar en el consejo de administración, con expresas facultades de sustitución, la fijación de la relación de canje para el ejercicio de los derechos de suscripción preferente, a cuyos efectos tendrá en consideración el número de acciones en circulación al momento de la asignación de los derechos de suscripción preferente, así como el régimen legal aplicable a las acciones propias y las restricciones aplicables en materia de derechos de suscripción preferente.

De acuerdo con el artículo 503 de la LSC, en relación con la disposición adicional decimotercera del mismo texto legal, el periodo de suscripción preferente tendrá una duración de catorce días desde la publicación del anuncio del acuerdo de aumento de capital en el BORME (el "**Periodo de Suscripción Preferente**").

Los derechos de suscripción preferente serán transmisibles en las mismas condiciones que las acciones de las que derivan y serán negociables en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity ("**BME Growth**"), sistema multilateral de negociación en el que están incorporadas a negociación las acciones de la Sociedad, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 306.2 de la LSC.

Los derechos de suscripción preferente no ejercitados por los accionistas de la Sociedad a quienes se hayan atribuido, o por aquellos inversores o accionistas que los hayan adquirido en el mercado, se extinguirán automáticamente cuando finalice el Periodo de Suscripción Preferente.

5.2 Periodos adicionales de suscripción

La suscripción de la emisión se realizará en uno o varios periodos sucesivos de suscripción y en las condiciones y términos que determine el consejo de administración. A estos efectos, se acuerda delegar expresamente en el consejo de administración la facultad de establecer periodos de suscripción sucesivos, así como fijar las condiciones y términos de los mismos, incluyendo la duración y las condiciones de cada uno de los periodos.

En este sentido, todas aquellas acciones no suscritas durante el Periodo de Suscripción Preferente podrán ser distribuidas entre accionistas de la Sociedad interesados en suscribir un número adicional de acciones de la Sociedad o terceros inversores, nacionales e internacionales, pudiendo emplearse un procedimiento de prospección de la demanda y de colocación en el mercado.

A este respecto, el consejo de administración queda facultado para la suscripción de cualesquiera contratos de aseguramiento o colocación del aumento de capital se consideren convenientes para su buen fin, en los términos previstos en el apartado 12 de este acuerdo. A estos efectos, se faculta al consejo de administración, con expresas facultades de sustitución, para gestionar dicho proceso y participar en la contratación, si fuera necesario, de una o varias entidades agente.

6. Desembolso de las nuevas acciones

El desembolso de las nuevas acciones, incluyendo su valor nominal y la prima de emisión correspondiente, que se emitan en virtud de este acuerdo se realizará íntegramente mediante aportaciones dinerarias en el momento de la suscripción.

A efectos de lo dispuesto en el artículo 299 de la LSC, se hace constar que las acciones de la Sociedad anteriormente emitidas se encuentran totalmente desembolsadas.

7. Representación de las nuevas acciones

Las acciones de nueva emisión estarán representadas mediante anotaciones en cuenta, cuya llevanza corresponderá a Iberclear y sus entidades participantes, en los términos establecidos en las normas vigentes en cada momento.

8. Derechos de las nuevas acciones

Las nuevas acciones son ordinarias, pertenecen a la misma clase que las restantes acciones ordinarias de la Sociedad actualmente en circulación y atribuyen los mismos derechos y obligaciones que estas a partir de la fecha en que el aumento de capital se declare suscrito y desembolsado.

9. Suscripción incompleta

Se prevé expresamente la posibilidad de suscripción incompleta del aumento de capital. En consecuencia, si el aumento de capital no se suscribe íntegramente dentro del plazo fijado para la suscripción, el capital social de la Sociedad se aumentará en la cuantía efectivamente suscrita.

10. Incorporación de las nuevas acciones al segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity

Se acuerda solicitar la incorporación de la totalidad de las acciones ordinarias que se emitan en ejecución del presente acuerdo en BME Growth así como realizar los trámites y actuaciones que sean necesarios o convenientes y presentar los documentos que sean precisos ante los organismos competentes para la incorporación a negociación de las nuevas acciones emitidas como consecuencia del aumento de capital acordado, haciéndose constar expresamente el sometimiento de la Sociedad a las normas que existan o puedan dictarse en relación con BME Growth y, especialmente, sobre contratación, permanencia y exclusión de la cotización oficial.

11. Modificación del artículo 6 de los estatutos sociales

Se acuerda facultar expresamente al consejo de administración, con expresas facultades de sustitución, para que, una vez ejecutado el aumento de capital, adapte la redacción del artículo 6 de los estatutos sociales relativo al capital social al resultado definitivo de aquel.

12. Delegación de facultades

Se acuerda delegar en el consejo de administración, de conformidad con lo establecido en el artículo 297.1.a) de la LSC, con expresas facultades de sustitución, la facultad de señalar la fecha en la que el

acuerdo adoptado de aumentar el capital social debe llevarse a efecto, dentro del plazo indicado en el apartado 3 anterior, y, en la medida de lo necesario, a dar la nueva redacción que proceda al artículo 6 de los estatutos sociales en cuanto a la nueva cifra de capital social y al número de acciones en que éste se divida.

Asimismo, se acuerda delegar en el consejo de administración, también de conformidad con lo establecido en el artículo 297.1.a) de la LSC e igualmente con expresas facultades de sustitución, la facultad de fijar las condiciones del aumento de capital en todo lo no previsto en los párrafos precedentes. En especial, y sin que la enumeración que sigue tenga carácter exhaustivo o suponga limitación o restricción alguna, se delegan las facultades precisas para:

- i) Desarrollar, complementar e interpretar el presente acuerdo, fijando los términos y condiciones del aumento de capital en todo lo no determinado por la junta general. En particular, sin ánimo exhaustivo, determinar el momento y la forma de su realización, la prima de emisión de las nuevas acciones y, por tanto, fijar el tipo de emisión de las nuevas acciones, la cifra en que se deba ejecutar el aumento de capital, la fijación de uno o varios periodos de suscripción adicionales y sucesivos al Periodo de Suscripción Preferente, así como los destinatarios de dichos sucesivos periodos de suscripción, la posibilidad de ofrecer la suscripción del aumento a terceros no accionistas (tras haber finalizado el Periodo de Suscripción Preferente) y el procedimiento o sistema de colocación correspondiente, la fecha o periodo de suscripción y desembolso o emisión, las entidades que intervengan en la colocación o en su aseguramiento, en su caso, la modalidad de adjudicación para el caso de que los valores solicitados por los inversores excedan del total de los ofrecidos, en general, el conjunto de reglas por las que haya de regirse la emisión, la relación de canje para el ejercicio de los derechos de suscripción preferente, la facultad de proponer a uno o varios accionistas la renuncia a aquel número de derechos de suscripción preferente de su titularidad que resulte necesario para garantizar que el número de acciones a emitir mantenga exactamente la proporción resultante de la aplicación de la ecuación de canje acordada y, en general, cualesquiera otras circunstancias para la realización del aumento y la emisión de acciones en contrapartida de las aportaciones dinerarias;*
- ii) Declarar ejecutado y cerrado el aumento de capital una vez suscritas y desembolsadas las nuevas acciones, determinando, en caso de suscripción incompleta del aumento, el importe final del aumento de capital y el número de acciones suscritas;*
- iii) Modificar la redacción del artículo 6 de los estatutos sociales como consecuencia del resultado del aumento de capital;*
- iv) Comparecer ante el notario de su elección y elevar el presente acuerdo a escritura pública, así como realizar cuantas actuaciones fueren necesarias o convenientes para llevar a cabo la ejecución, formalización e inscripción del aumento de capital y la correspondiente modificación estatutaria, ante cualesquiera entidades y organismos públicos o privados, españoles o extranjeros y, particularmente ante el Registro Mercantil, incluidas las de formalización en escritura pública del acuerdo, y las de aclaración, complemento o subsanación de defectos u*

omisiones que pudieran impedir u obstaculizar la plena efectividad del acuerdo y su inscripción en el Registro Mercantil;

- v) *Redactar, suscribir y presentar el correspondiente folleto informativo, documento de ampliación reducido o completo y cualquier otra documentación necesaria o conveniente para la autorización, verificación y ejecución del aumento de capital, así como para la admisión o incorporación a negociación de las nuevas acciones, ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores, BME Growth, las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Valores, la Sociedad de Bolsas, Iberclear y cualquier otro organismo o entidad o registro público o privado, español o extranjero o cualquier otra autoridad competente, asumiendo la responsabilidad del contenido de dicha documentación, así como redactar, suscribir y presentar cuanta documentación complementaria se requiera y cuantos suplementos sean precisos o convenientes, solicitando su verificación y registro por cualquier autoridad competente, en su caso, así como redactar, suscribir y presentar ante cualesquiera otras autoridades competentes españolas o extranjeras cuanta información o documentación adicional o complementaria requieran, asumiendo la responsabilidad por su contenido y solicitando su verificación y registro, en su caso;*
- vi) *Redactar, suscribir y otorgar cuantos documentos públicos o privados sean necesarios en relación con la vertiente internacional, en su caso, del aumento de capital, incluyendo el International Offering Memorandum en sus versiones preliminar y definitiva, así como realizar cualquier actuación, declaración o gestión que pudiera ser precisa ante las autoridades competentes de los Estados Unidos o de otros países en los que se ofrezcan acciones en virtud del aumento de capital y, en particular, ante la SEC (Securities Exchange Commission), incluida, en su caso, la solicitud de las exenciones que resulten convenientes;*
- vii) *Realizar cualquier actuación, declaración o gestión ante cualquier otro organismo, entidad o registro público o privado, español o extranjero, para obtener la autorización, verificación y posterior ejecución del aumento de capital;*
- viii) *Negociar, suscribir y otorgar cuantos documentos públicos o privados sean necesarios en relación con el aumento de capital conforme a la práctica en este tipo de operaciones, incluyendo, en particular, uno o varios contratos de colocación o aseguramiento del aumento de capital, en su caso, que podrá incluir, a su vez y entre otras previsiones, cualesquiera manifestaciones y garantías habituales en este tipo de contratos, contratos de agencia, contratos de depósito en relación con los fondos recaudados en el aumento de capital o preacuerdos referidos a los citados contratos de colocación o aseguramiento, así como aquellos que sean convenientes para el mejor fin del aumento de capital, incluyendo a título enunciativo y no limitativo contratos de préstamo de valores y de opción de sobre-adjudicación (green shoe) con el fin de que puedan ser atendidos posibles excesos de demanda de la oferta pactando las comisiones y los demás términos y condiciones que estime convenientes, incluidos compromisos de no emisión o transmisión (lock-up) de acciones de la Sociedad o valores análogos por parte*



de la Sociedad y los actuales accionistas de la Sociedad y de indemnización de las entidades aseguradoras, en su caso;

- ix) Designar a las entidades colocadoras o aseguradoras de la emisión, y una entidad agente, y negociar los términos de su intervención;*
- x) Redactar y publicar cuantos anuncios resulten necesarios o convenientes;*
- xi) Redactar, suscribir, otorgar y, en su caso, certificar, cualquier tipo de documento relativo a la emisión y a la admisión o incorporación de las nuevas acciones;*
- xii) Realizar todos los trámites necesarios para que las nuevas acciones objeto del aumento de capital sean inscritas en los registros contables de Iberclear e incorporadas a BME Growth;*
- xiii) Realizar todas las actuaciones que deban llevarse a cabo por la Sociedad de conformidad con los términos y condiciones del aumento de capital;*
- xiv) Acordar la no ejecución del presente acuerdo, en el caso de que concurran, a su juicio, razones que lo justifiquen; y*
- xv) En general, realizar cuantas actuaciones sean necesarias o convenientes para el buen fin del aumento de capital.*

(C) Aumento de capital por importe nominal máximo de 28.653.000 euros mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de 30.000.000 nuevas acciones ordinarias de 0,9551 euros de valor nominal cada una (o de 0,926447 euros de valor nominal cada una si el aumento se ejecuta una vez sea efectiva la reducción de capital que se somete a la junta general bajo el punto Quinto del orden del día), que se suscribirán y desembolsarán íntegramente con cargo a aportaciones dinerarias, con la prima de emisión que determine el consejo de administración, con reconocimiento del derecho de suscripción preferente y con previsión de suscripción incompleta. Delegación en el consejo de administración, con facultades de sustitución, de las facultades precisas para ejecutar el aumento y para fijar las condiciones del mismo en todo lo no previsto en el acuerdo, al amparo de lo dispuesto en el artículo 297.1.a) de la Ley de Sociedades de Capital, así como para dar nueva redacción al artículo 6 de los estatutos sociales

1. Aumento de capital social

Se acuerda aumentar el capital social, mediante aportaciones dinerarias, con el objeto de incrementar los fondos propios de IBI Lion SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**"), en un importe nominal máximo de 28.653.000 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de 30.000.000 nuevas acciones ordinarias de 0,9551 euros de valor nominal cada una (o de 0,926447 euros de valor nominal cada una si el aumento se ejecuta una vez sea efectiva la reducción de capital que se somete a la junta general bajo el punto Quinto del orden del día), de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, representadas por medio de anotaciones en cuenta.

Se acuerda asimismo delegar expresamente en el consejo de administración la facultad de no ejecutar este acuerdo si, a su juicio, atendiendo al interés social, las condiciones de mercado en general o de la estructura financiera resultante de la operación de aumento de capital u otras circunstancias que puedan afectar a la Sociedad hiciesen desaconsejable o impidiesen la ejecución de este acuerdo.

Corresponderá al consejo de administración de la Sociedad, o a la persona en quien este decida sustituir o delegar esta facultad, determinar, en función de las condiciones de mercado en el momento de ejecución del presente acuerdo, atendiendo al número de acciones en autocartera y al tipo o precio de emisión, la ecuación de canje para el ejercicio de los derechos de suscripción preferente.

2. Tipo de emisión

Corresponderá al consejo de administración, o a la persona en quien este decida sustituir o delegar esta facultad, determinar, en función de las condiciones de mercado en el momento de ejecución del presente acuerdo: (i) el importe nominal total de, y el número de acciones ordinarias a emitir en, el aumento; y (ii) el tipo de emisión unitario de las nuevas acciones y, en particular, el importe de la prima de emisión que, en su caso, se determine por cada nueva acción.

En su decisión, el consejo de administración atenderá a los siguientes parámetros:

- el tipo de emisión no podrá ser inferior al valor nominal de las nuevas acciones, de conformidad con el artículo 59 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (la “LSC”).
- (i) el importe nominal total del aumento de capital será como máximo de 28.653.000 euros; y (ii) el número máximo de acciones ordinarias a emitir será como máximo 30.000.000 acciones.

3. Plazo máximo de ejecución

Corresponderá al consejo de administración, con expresas facultades de sustitución en cualquiera de sus miembros, determinar la fecha en la que el acuerdo deba ejecutarse dentro del plazo máximo de un año a contar desde la fecha de este acuerdo, transcurrido el cual sin que se haya ejecutado, este acuerdo quedará sin valor ni efecto alguno.

4. Destinatarios

El aumento de capital está dirigido a todos los accionistas de la Sociedad que adquieran acciones, en proporción suficiente, hasta las 23:59 horas del mismo día hábil bursátil en el que se efectúe la publicación del correspondiente anuncio del aumento de capital en el Boletín Oficial del Registro Mercantil (“BORME”), y cuyas operaciones se hayan liquidado en los registros contables de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (“Iberclear”) y sus entidades participantes hasta el segundo día hábil bursátil siguiente a la mencionada publicación del anuncio en el BORME, todo ello sin perjuicio de que otros inversores puedan suscribir acciones mediante la adquisición de derechos de suscripción preferente, sean o no accionistas, así como la posibilidad de ofrecer aquellas acciones que no hayan sido suscritas por titulares de derechos de suscripción preferente a accionistas de la Sociedad interesados en suscribir un número adicional de acciones de la Sociedad o a terceros inversores, nacionales e internacionales.

En todo caso, la Sociedad cumplirá con cualesquiera requisitos fuesen necesarios para poder aplicar la excepción a la obligación de publicar un folleto prevista en el artículo 1.4 del Reglamento 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo de 14 de junio de 2017 sobre el folleto que debe publicarse en caso de oferta pública o admisión a cotización de valores en un mercado regulado y por el que se deroga la Directiva 2003/71/CE.

5. Suscripción de las nuevas acciones

5.1 Periodo de suscripción preferente

De conformidad con lo previsto en el artículo 304 de la LSC, los accionistas tendrán derecho a suscribir un número de acciones proporcional al valor nominal de las acciones que posean.

Los derechos de suscripción preferente se asignarán a los accionistas de la Sociedad que hayan adquirido acciones, en proporción suficiente, hasta las 23:59 horas del mismo día hábil bursátil en el que se efectúe la publicación del correspondiente anuncio del aumento de capital en el BORME, y cuyas



operaciones se hayan liquidado en Iberclear y sus entidades participantes hasta el segundo día hábil bursátil siguiente a la mencionada publicación del anuncio en el BORME.

Se acuerda delegar en el consejo de administración, con expresas facultades de sustitución, la fijación de la relación de canje para el ejercicio de los derechos de suscripción preferente, a cuyos efectos tendrá en consideración el número de acciones en circulación al momento de la asignación de los derechos de suscripción preferente, así como el régimen legal aplicable a las acciones propias y las restricciones aplicables en materia de derechos de suscripción preferente.

De acuerdo con el artículo 503 de la LSC, en relación con la disposición adicional decimotercera del mismo texto legal, el periodo de suscripción preferente tendrá una duración de catorce días desde la publicación del anuncio del acuerdo de aumento de capital en el BORME (el "**Periodo de Suscripción Preferente**").

Los derechos de suscripción preferente serán transmisibles en las mismas condiciones que las acciones de las que derivan y serán negociables en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity ("**BME Growth**"), sistema multilateral de negociación en el que están incorporadas a negociación las acciones de la Sociedad, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 306.2 de la LSC.

Los derechos de suscripción preferente no ejercitados por los accionistas de la Sociedad a quienes se hayan atribuido, o por aquellos inversores o accionistas que los hayan adquirido en el mercado, se extinguirán automáticamente cuando finalice el Periodo de Suscripción Preferente.

5.2 Periodos adicionales de suscripción

La suscripción de la emisión se realizará en uno o varios periodos sucesivos de suscripción y en las condiciones y términos que determine el consejo de administración. A estos efectos, se acuerda delegar expresamente en el consejo de administración la facultad de establecer periodos de suscripción sucesivos, así como fijar las condiciones y términos de los mismos, incluyendo la duración y las condiciones de cada uno de los periodos.

En este sentido, todas aquellas acciones no suscritas durante el Periodo de Suscripción Preferente podrán ser distribuidas entre accionistas de la Sociedad interesados en suscribir un número adicional de acciones de la Sociedad o terceros inversores, nacionales e internacionales, pudiendo emplearse un procedimiento de prospección de la demanda y de colocación en el mercado.

A este respecto, el consejo de administración queda facultado para la suscripción de cualesquiera contratos de aseguramiento o colocación del aumento de capital se consideren convenientes para su buen fin, en los términos previstos en el apartado 12 de este acuerdo. A estos efectos, se faculta al consejo de administración, con expresas facultades de sustitución, para gestionar dicho proceso y participar en la contratación, si fuera necesario, de una o varias entidades agente.

6. Desembolso de las nuevas acciones

El desembolso de las nuevas acciones, incluyendo su valor nominal y la prima de emisión correspondiente, que se emitan en virtud de este acuerdo se realizará íntegramente mediante aportaciones dinerarias en el momento de la suscripción.

A efectos de lo dispuesto en el artículo 299 de la LSC, se hace constar que las acciones de la Sociedad anteriormente emitidas se encuentran totalmente desembolsadas.

7. Representación de las nuevas acciones

Las acciones de nueva emisión estarán representadas mediante anotaciones en cuenta, cuya llevanza corresponderá a Iberclear y sus entidades participantes, en los términos establecidos en las normas vigentes en cada momento.

8. Derechos de las nuevas acciones

Las nuevas acciones son ordinarias, pertenecen a la misma clase que las restantes acciones ordinarias de la Sociedad actualmente en circulación y atribuyen los mismos derechos y obligaciones que estas a partir de la fecha en que el aumento de capital se declare suscrito y desembolsado.

9. Suscripción incompleta

Se prevé expresamente la posibilidad de suscripción incompleta del aumento de capital. En consecuencia, si el aumento de capital no se suscribe íntegramente dentro del plazo fijado para la suscripción, el capital social de la Sociedad se aumentará en la cuantía efectivamente suscrita.

10. Incorporación de las nuevas acciones al segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity

Se acuerda solicitar la incorporación de la totalidad de las acciones ordinarias que se emitan en ejecución del presente acuerdo en BME Growth así como realizar los trámites y actuaciones que sean necesarios o convenientes y presentar los documentos que sean precisos ante los organismos competentes para la incorporación a negociación de las nuevas acciones emitidas como consecuencia del aumento de capital acordado, haciéndose constar expresamente el sometimiento de la Sociedad a las normas que existan o puedan dictarse en relación con BME Growth y, especialmente, sobre contratación, permanencia y exclusión de la cotización oficial.

11. Modificación del artículo 6 de los estatutos sociales

Se acuerda facultar expresamente al consejo de administración, con expresas facultades de sustitución, para que, una vez ejecutado el aumento de capital, adapte la redacción del artículo 6 de los estatutos sociales relativo al capital social al resultado definitivo de aquel.

12. Delegación de facultades

Se acuerda delegar en el consejo de administración, de conformidad con lo establecido en el artículo 297.1.a) de la LSC, con expresas facultades de sustitución, la facultad de señalar la fecha en la que el

acuerdo adoptado de aumentar el capital social debe llevarse a efecto, dentro del plazo indicado en el apartado 3 anterior, y, en la medida de lo necesario, a dar la nueva redacción que proceda al artículo 6 de los estatutos sociales en cuanto a la nueva cifra de capital social y al número de acciones en que éste se divida.

Asimismo, se acuerda delegar en el consejo de administración, también de conformidad con lo establecido en el artículo 297.1.a) de la LSC e igualmente con expresas facultades de sustitución, la facultad de fijar las condiciones del aumento de capital en todo lo no previsto en los párrafos precedentes. En especial, y sin que la enumeración que sigue tenga carácter exhaustivo o suponga limitación o restricción alguna, se delegan las facultades precisas para:

- i) Desarrollar, complementar e interpretar el presente acuerdo, fijando los términos y condiciones del aumento de capital en todo lo no determinado por la junta general. En particular, sin ánimo exhaustivo, determinar el momento y la forma de su realización, la prima de emisión de las nuevas acciones y, por tanto, fijar el tipo de emisión de las nuevas acciones, la cifra en que se deba ejecutar el aumento de capital, la fijación de uno o varios periodos de suscripción adicionales y sucesivos al Periodo de Suscripción Preferente, así como los destinatarios de dichos sucesivos periodos de suscripción, la posibilidad de ofrecer la suscripción del aumento a terceros no accionistas (tras haber finalizado el Periodo de Suscripción Preferente) y el procedimiento o sistema de colocación correspondiente, la fecha o periodo de suscripción y desembolso o emisión, las entidades que intervengan en la colocación o en su aseguramiento, en su caso, la modalidad de adjudicación para el caso de que los valores solicitados por los inversores excedan del total de los ofrecidos, en general, el conjunto de reglas por las que haya de regirse la emisión, la relación de canje para el ejercicio de los derechos de suscripción preferente, la facultad de proponer a uno o varios accionistas la renuncia a aquel número de derechos de suscripción preferente de su titularidad que resulte necesario para garantizar que el número de acciones a emitir mantenga exactamente la proporción resultante de la aplicación de la ecuación de canje acordada y, en general, cualesquiera otras circunstancias para la realización del aumento y la emisión de acciones en contrapartida de las aportaciones dinerarias;*
- ii) Declarar ejecutado y cerrado el aumento de capital una vez suscritas y desembolsadas las nuevas acciones, determinando, en caso de suscripción incompleta del aumento, el importe final del aumento de capital y el número de acciones suscritas;*
- iii) Modificar la redacción del artículo 6 de los estatutos sociales como consecuencia del resultado del aumento de capital;*
- iv) Comparecer ante el notario de su elección y elevar el presente acuerdo a escritura pública, así como realizar cuantas actuaciones fueren necesarias o convenientes para llevar a cabo la ejecución, formalización e inscripción del aumento de capital y la correspondiente modificación estatutaria, ante cualesquiera entidades y organismos públicos o privados, españoles o extranjeros y, particularmente ante el Registro Mercantil, incluidas las de formalización en escritura pública del acuerdo, y las de aclaración, complemento o subsanación de defectos u*

omisiones que pudieran impedir u obstaculizar la plena efectividad del acuerdo y su inscripción en el Registro Mercantil;

- v) *Redactar, suscribir y presentar el correspondiente folleto informativo, documento de ampliación reducido o completo y cualquier otra documentación necesaria o conveniente para la autorización, verificación y ejecución del aumento de capital, así como para la admisión o incorporación a negociación de las nuevas acciones, ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores, BME Growth, las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Valores, la Sociedad de Bolsas, Iberclear y cualquier otro organismo o entidad o registro público o privado, español o extranjero o cualquier otra autoridad competente, asumiendo la responsabilidad del contenido de dicha documentación, así como redactar, suscribir y presentar cuanta documentación complementaria se requiera y cuantos suplementos sean precisos o convenientes, solicitando su verificación y registro por cualquier autoridad competente, en su caso, así como redactar, suscribir y presentar ante cualesquiera otras autoridades competentes españolas o extranjeras cuanta información o documentación adicional o complementaria requieran, asumiendo la responsabilidad por su contenido y solicitando su verificación y registro, en su caso;*
- vi) *Redactar, suscribir y otorgar cuantos documentos públicos o privados sean necesarios en relación con la vertiente internacional, en su caso, del aumento de capital, incluyendo el International Offering Memorandum en sus versiones preliminar y definitiva, así como realizar cualquier actuación, declaración o gestión que pudiera ser precisa ante las autoridades competentes de los Estados Unidos o de otros países en los que se ofrezcan acciones en virtud del aumento de capital y, en particular, ante la SEC (Securities Exchange Commission), incluida, en su caso, la solicitud de las exenciones que resulten convenientes;*
- vii) *Realizar cualquier actuación, declaración o gestión ante cualquier otro organismo, entidad o registro público o privado, español o extranjero, para obtener la autorización, verificación y posterior ejecución del aumento de capital;*
- viii) *Negociar, suscribir y otorgar cuantos documentos públicos o privados sean necesarios en relación con el aumento de capital conforme a la práctica en este tipo de operaciones, incluyendo, en particular, uno o varios contratos de colocación o aseguramiento del aumento de capital, en su caso, que podrá incluir, a su vez y entre otras previsiones, cualesquiera manifestaciones y garantías habituales en este tipo de contratos, contratos de agencia, contratos de depósito en relación con los fondos recaudados en el aumento de capital o preacuerdos referidos a los citados contratos de colocación o aseguramiento, así como aquellos que sean convenientes para el mejor fin del aumento de capital, incluyendo a título enunciativo y no limitativo contratos de préstamo de valores y de opción de sobre-adjudicación (green shoe) con el fin de que puedan ser atendidos posibles excesos de demanda de la oferta pactando las comisiones y los demás términos y condiciones que estime convenientes, incluidos compromisos de no emisión o transmisión (lock-up) de acciones de la Sociedad o valores análogos por parte*



de la Sociedad y los actuales accionistas de la Sociedad y de indemnización de las entidades aseguradoras, en su caso;

- ix) Designar a las entidades colocadoras o aseguradoras de la emisión, y una entidad agente, y negociar los términos de su intervención;*
- x) Redactar y publicar cuantos anuncios resulten necesarios o convenientes;*
- xi) Redactar, suscribir, otorgar y, en su caso, certificar, cualquier tipo de documento relativo a la emisión y a la admisión o incorporación de las nuevas acciones;*
- xii) Realizar todos los trámites necesarios para que las nuevas acciones objeto del aumento de capital sean inscritas en los registros contables de Iberclear e incorporadas a BME Growth;*
- xiii) Realizar todas las actuaciones que deban llevarse a cabo por la Sociedad de conformidad con los términos y condiciones del aumento de capital;*
- xiv) Acordar la no ejecución del presente acuerdo, en el caso de que concurran, a su juicio, razones que lo justifiquen; y*
- xv) En general, realizar cuantas actuaciones sean necesarias o convenientes para el buen fin del aumento de capital.”*



*Loose translation for information purposes only.
In case of any discrepancy, the Spanish version prevails.*

REPORT PREPARED BY THE BOARD OF DIRECTORS OF IBI LION SOCIMI, S.A. IN RELATION TO THE PROPOSED SHARE CAPITAL INCREASE BY MEANS OF CASH CONTRIBUTIONS AND WITH PRE-EMPTIVE SUBSCRIPTION RIGHTS

1. PURPOSE OF THE REPORT

This report has been drafted by the board of directors of IBI Lion SOCIMI, S.A. (the “**Company**” and, together with its group of companies, “**IBI Lion**”), in accordance with the provisions of articles 286, 296 and 297.1.a) of the consolidated text of the Spanish Companies Law, approved by Royal Legislative Decree 1/2010, of 2 July (the “**LSC**”), to justify the proposals for capital increase, by means of cash contributions and with recognition of pre-emptive subscription rights, which are submitted for the approval of the ordinary general shareholders meeting of the Company under sections (A) to (C) of item Six of its agenda (jointly, the “**Increases**”) and the consequent amendments to article 6 of the Company’s articles of association. The full text of the proposed resolutions in relation to the Increases, which are submitted to the general meeting for approval under item Six of the agenda, is attached as an **Annex** to this report.

In order for the aforementioned proposed capital increases to be submitted for approval by the general meeting, it is mandatory, pursuant to the provisions of articles 286, 296 and 297.1.a) of the LSC, and insofar as the Increases necessarily entail the amendment of article 6 of the articles of association relating to the amount of share capital, that the board of directors draft this report, which contains the justification for the proposed resolutions.

Also, article 287 of the LSC also requires that the announcement convening the general meeting states with due clarity the points to be amended and states the right of all shareholders to examine at the registered office the full text of the proposed amendment and the corresponding report, as well as the possibility of requesting the delivery or dispatch of these documents free of charge.

Furthermore, article 297.1.a) of the LSC allows the general meeting, subject to the requirements for amendment of the articles of association, to delegate to the directors the power to set the date on which the resolution already adopted to increase the share capital must be carried into effect by the agreed amount and to set the terms and conditions thereof in all matters not provided for in the resolution of the general meeting. The period for the exercise of this delegated power may not exceed one year, except in the case of conversion of notes into shares.

In this context, and in order to facilitate shareholders’ understanding of the proposed resolutions, this report contains, firstly, a justification of the convenience of approving the Increases and, secondly, a description of the main characteristics of the Increases.

2. REASONS FOR THE PROPOSAL

In line with the strategy announced by the Company in the informative document of incorporation to the BME Growth segment of BME MTF Equity, the Company aims to invest in high quality real estate in the



*Loose translation for information purposes only.
In case of any discrepancy, the Spanish version prevails.*

field of logistics, retail and offices, located in the main cities of Spain, which generate recurring income through the corresponding lease contracts and which, in turn, provide long-term revaluation, all in accordance with the requirements of Law 11/2009, of 26 October, which regulates Listed Real Estate Investment Companies (*Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario*).

While IBI Lion has been increasing its asset portfolio since its constitution, although at the same time it continues to analyse potential investment opportunities. Furthermore, in view of the prevailing circumstances, it is expected that new investment opportunities will arise in the market in which IBI Lion operates. In this regard, the acquisition, if applicable, of the properties under analysis would imply the realisation of significant disbursements in the short and medium term, which could be financed, totally or partially, through own resources.

In view of the foregoing, the board of directors proposes to the general shareholders meeting, under item Six of the agenda, the approval of the Increases, i.e. three capital increases by means of cash contributions for a maximum aggregate nominal amount of approximately 86 million euros, with recognition of pre-emptive subscription rights, delegating to the board of directors the necessary powers to implement the Increases and to set the conditions thereof in all matters not provided for in the corresponding resolutions. In relation to the issue price per share of the Increases, it should be noted that these would be carried out at a price in all cases higher than or equal to the nominal value of the Company's shares at the time of their execution.

The Increases may be structured in two phases: an initial phase in which the Company's shareholders may exercise their pre-emptive subscription rights and another phase in which the remaining shares of each Increase (i.e. those which are not subscribed in exercise of the pre-emptive subscription rights) could be offered to shareholders of the Company interested in subscribing an additional number of shares of the Company or to third party investors, both national and international. In any event, the Company will comply with any requirements necessary to be able to apply the exemption from the obligation to publish a prospectus provided for in article 1.4 of Regulation 2017/1129 of the European Parliament and of the Council of 14 June 2017 on the prospectus to be published when securities are offered to the public or admitted to trading on a regulated market and repealing Directive 2003/71/EC.

Therefore, the Increases, as they are designed, will, on the one hand, allow shareholders who so wish to maintain their percentage shareholding in the Company and, on the other hand, allow the Company to expand its shareholder base in the event that there are any remaining shares after the end of the relevant pre-emptive subscription period. The Increases could therefore facilitate the entry of new investors into the Company's capital and favour the diversification of its shareholder base.

The board of directors intends to implement the Increases within one year of the date in which the general meeting is held, as financing needs arise as a result of the implementation of the Company's strategy. However, the approval of the Increases does not necessarily imply their execution, in whole or in part, as they would only be executed if circumstances so advise and for the amount strictly necessary. Therefore,



*Loose translation for information purposes only.
In case of any discrepancy, the Spanish version prevails.*

the Increases are proposed subject to the possibility that, in the opinion of the board of directors and in the best interests of the Company, they may not be implemented in whole or in part if they are not necessary or advisable and, consequently, with the possibility of incomplete subscription.

In the end, the board of directors submits these three capital increases to the general shareholders meeting, as it believes that the increase in the Company's equity, in a maximum aggregate nominal amount of approximately 86 million euros, is justified insofar as it would enable the Company to raise the resources necessary for it to continue to make progress in its short and medium-term strategy. In the current environment, which presents interesting investment opportunities, and with the priority of maintaining a solid equity position and an adequate ratio with respect to borrowed funds, these capital increases would allow the Company to achieve a higher capitalisation, increasing the Company's efficiency for shareholders, by diluting its operating costs over a larger volume of resources, having greater autonomy in the selection and execution of opportunities, ensuring the availability of funds in the short and medium term to meet these opportunities and, consequently, facilitating the materialisation of the portfolio of asset acquisition opportunities currently under analysis.

3. CHARACTERISTICS OF THE INCREASES

The board of directors proposes to approve three capital increases for an aggregate maximum nominal amount of approximately 86 million euros by issuing and putting into circulation an aggregate maximum of 90 million new ordinary shares with a nominal value of 0.9551 euros each (or 0.926447 euros of nominal value each in the event that the corresponding increase is implemented once the capital reduction submitted to the general shareholders meeting under item Five of the agenda is executed), of the same class and series as those currently in circulation, represented by book entries, which will be fully subscribed and paid up against cash contributions.

The board of directors, or the person to whom it decides to substitute or delegate this power, will be responsible for determining, based on market conditions at the time of implementing each of the increases: (i) the total nominal amount of, and the number of ordinary shares to be issued in, each increase; and (ii) the unit issue price of the new shares and, in particular, the amount of the issue premium, if any, to be determined for each new share.

It is also proposed to grant the Company's shareholders the pre-emptive subscription rights to which they are entitled in relation to each of the Increases and, for these purposes, it is proposed to delegate to the board of directors, with express powers of substitution, the setting of the exchange ratio for the exercise of the pre-emptive subscription rights, for which purpose it will take into consideration the number of shares in circulation at the time of the allocation of the pre-emptive subscription rights, as well as the legal regime applicable to treasury shares and the restrictions applicable to pre-emptive subscription rights.

The proposals covered by this report also include the possibility for shares not subscribed in the corresponding pre-emptive subscription period to be offered to shareholders of the Company interested



*Loose translation for information purposes only.
In case of any discrepancy, the Spanish version prevails.*

in subscribing for an additional number of shares of the Company or to third party investors, both domestic and international, and, in any case, allow for the incomplete subscription of each capital increase.

Finally, pursuant to article 297.1.a) of the LSC, the general meeting is requested to delegate to the board of directors the power to set the date on which each of the Increases already approved is to be carried out and to set the conditions thereof in all matters not provided for in the resolution of the general shareholders meeting, as well as the powers necessary to carry out such actions and execute such documents as may be necessary or advisable for the implementation of the increases, including the determination of the unit issue price and the exchange ratio for the exercise of pre-emptive subscription rights. It should be noted that it is proposed to expressly delegate to the board of directors the power not to execute each of the Increases if, in the opinion of the board of directors, based on the corporate interest, market conditions in general or the resulting financial structure or other circumstances that may affect the Company make it inadvisable or prevent the execution of the corresponding Increase.

In Madrid, 29 May 2023



Loose translation for information purposes only.
In case of any discrepancy, the Spanish version prevails.

ANNEX

PROPOSED RESOLUTIONS

“Review and, where appropriate, approval of the following share capital increases:

Each of the proposals included under items (A) to (C) will be put to vote separately.

(A) Share capital increase for a maximum nominal amount of 28,653,000 euros through the issuance of a maximum of 30,000,000 new ordinary shares with a nominal value of 0.9551 euros each (or with a nominal value of 0.926447 euros each if the increase is executed once the share capital reduction submitted to the general shareholders meeting under item Five of the agenda is effective), which shall be fully subscribed and paid up against cash contributions, with the share premium to be determined by the board of directors, with pre-emptive subscription rights and with provision for incomplete subscription. Delegation to the board of directors, with powers of substitution, of the powers required to execute the share capital increase and to set the conditions thereof in all matters not provided for in the resolution, pursuant to the provisions of article 297.1 a) of the LSC, as well as to give a new wording to article 6 of the articles of association.

1. Capital share increase

*It is resolved to increase the share capital, by means of cash contributions, in order to increase the equity of IBI Lion SOCIMI, S.A. (the “**Company**”), by a maximum nominal amount of 28,653,000 euros, by issuing and putting into circulation a maximum of 30,000,000 new ordinary shares of 0.9551 euros of nominal value each (or 0.926447 euros of nominal value each if the increase is carried out once the capital reduction submitted to the general shareholders meeting under item Five of the agenda is effective), of the same class and series as those currently in circulation, represented by book entries.*

It is also resolved to expressly delegate to the board of directors the power not to execute this resolution if, in its opinion, in view of the corporate interest, market conditions in general or the financial structure resulting from the capital increase transaction or other circumstances that may affect the Company make the execution of this resolution inadvisable or impossible.

The Company’s board of directors, or the person to whom it may decide to substitute or delegate this power, shall be responsible for determining, based on market conditions at the time of execution of this resolution, taking into account the number of treasury shares and the type or issue price, the exchange ratio for the exercise of pre-emptive subscription rights.

2. Issue price

The board of directors, or the person to whom it may decide to substitute or delegate this power, shall determine, based on market conditions at the time of execution of this resolution: (i) the total nominal amount of, and the number of ordinary shares to be issued in, the increase; and (ii) the unit issue price of



*Loose translation for information purposes only.
In case of any discrepancy, the Spanish version prevails.*

the new shares and, in particular, the amount of the share premium, if any, to be determined for each new share.

In its decision, the board of directors shall take into account the following parameters:

- the issue price may not be less than the nominal value of the new shares, in accordance with article 59 of the consolidated text of the Spanish Companies Law as approved by Royal Legislative Decree 1/2010 of 2 July (the “LSC”).*
- (i) the total nominal amount of the capital increase shall be a maximum of 28,653,000 euros; and (ii) the maximum number of ordinary shares to be issued shall be a maximum of 30,000,000 shares.*

3. Maximum execution period

The board of directors, with express powers of substitution in any of its members, shall be responsible for determining the date on which the resolution is to be executed within a maximum period of one year from the date of this resolution, after which time this resolution shall be of no force and effect.

4. Addressees

The capital increase is addressed to all shareholders of the Company who acquire shares, in sufficient number, up to 23:59 hours on the same trading business day on which the corresponding announcement of the capital increase is published in the Official Gazette of the Commercial Registry (Boletín Oficial del Registro Mercantil or “BORME”), and whose transactions have been settled in the accounting records of Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (“Iberclear”) and its participating entities up to the second trading business day following the publication of the announcement in the BORME, without prejudice to the possibility that other investors may subscribe shares through the acquisition of pre-emptive subscription rights, whether or not they are shareholders, as well as the possibility of offering those shares that have not been subscribed by holders of pre-emptive subscription rights to shareholders of the Company interested in subscribing an additional number of shares of the Company or to third party investors, both national and international.

In any event, the Company shall comply with any requirements necessary to be able to apply the exemption from the obligation to publish a prospectus provided for in article 1.4 of Regulation 2017/1129 of the European Parliament and of the Council of 14 June 2017 on the prospectus to be published when securities are offered to the public or admitted to trading on a regulated market and repealing Directive 2003/71/EC.

5. Subscription of the new shares

5.1 Pre-emptive subscription period

Pursuant to the provisions of article 304 of the LSC, shareholders shall be entitled to subscribe a number of shares proportional to the nominal value of the shares they hold.



*Loose translation for information purposes only.
In case of any discrepancy, the Spanish version prevails.*

Pre-emptive subscription rights shall be allocated to the Company's shareholders who have acquired shares, in sufficient number, up to 23:59 hours on the same trading business day on which the corresponding announcement of the capital increase is published in the BORME, and whose transactions have been settled in Iberclear and its participating entities up to the second trading business day following the aforementioned publication of the announcement in the BORME.

It is resolved to delegate to the board of directors, with express powers of substitution, the setting of the exchange ratio for the exercise of pre-emptive subscription rights, for which purpose it shall take into consideration the number of shares in circulation at the time of allocation of the pre-emptive subscription rights, as well as the legal regime applicable to treasury shares and the restrictions applicable to pre-emptive subscription rights.

*Pursuant to article 503 of the LSC, in connection with the thirteenth additional provision of the same legal text, the pre-emptive subscription period shall last fourteen days from the publication of the announcement of the capital increase resolution in the BORME (the **"Pre-emptive Subscription Period"**).*

*The pre-emptive subscription rights will be transferable under the same conditions as the shares from which they derive and will be tradable on the BME Growth segment of BME MTF Equity (**"BME Growth"**), the multilateral trading system on which the Company's shares are listed for trading, pursuant to the provisions of article 306.2 of the LSC.*

Pre-emptive subscription rights not exercised by the Company's shareholders to whom they have been attributed, or by those investors or shareholders who have acquired them on the market, will be automatically extinguished at the end of the Pre-emptive Subscription Period.

5.2 Additional subscription periods

The issue will be subscribed in one or more successive subscription periods and on such terms and conditions as may be determined by the board of directors. For this purpose, it is resolved to expressly delegate to the board of directors the power to establish successive subscription periods, as well as to set the conditions and terms thereof, including the duration and conditions of each of the periods.

In this respect, all shares not subscribed during the Pre-emptive Subscription Period may be distributed among shareholders of the Company interested in subscribing an additional number of shares of the Company or third party investors, both national and international, and a book-building period may be used.

In this respect, the board of directors is empowered to enter into any underwriting or placement agreement for the capital increase deemed appropriate for its successful completion, on the terms set out in section 12 of this resolution. To this end, the board of directors is empowered, with express powers of substitution, to manage this process and to participate in the appointment, if necessary, of one or more agent entities.



*Loose translation for information purposes only.
In case of any discrepancy, the Spanish version prevails.*

6. Payment of the new shares

The payment of the new shares, including their nominal value and the corresponding issue premium, to be issued under this resolution shall be made entirely by means of cash contributions at the time of subscription.

For the purposes of the provisions of article 299 of the LSC, it is hereby stated that the previously issued shares of the Company are fully paid up.

7. Representation of the new shares

The newly issued shares shall be represented by book entries, which shall be kept by Iberclear and its participating entities, under the terms established in the regulations in force from time to time.

8. Rights of the new shares

The new shares are ordinary shares, belong to the same class as the other ordinary shares of the Company currently in circulation and confer the same rights and obligations as the latter as from the date on which the capital increase is declared subscribed and paid up.

9. Incomplete subscription

The possibility of incomplete subscription of the capital increase is expressly provided for. Accordingly, if the capital increase is not fully subscribed within the period fixed for subscription, the share capital of the Company shall be increased by the amount actually subscribed.

10. Incorporation of the new shares into the BME Growth segment of BME MTF Equity

It is resolved to request the listing of all the ordinary shares issued in execution of this resolution on BME Growth and to carry out the necessary or appropriate procedures and actions and submit the necessary documents to the competent bodies for the listing of the new shares issued as a result of the agreed capital increase, expressly stating the Company's submission to the rules that exist or may be issued in relation to BME Growth and, in particular, on trading, continued listing and delisting.

11. Amendment of article 6 of the articles of association

It is resolved to expressly authorise the board of directors, with express powers of substitution, so that, once the capital increase has been carried out, it may adapt the wording of article 6 of the articles of association relating to share capital to the final result of the capital increase.

12. Delegation of powers

It is resolved to delegate to the board of directors, pursuant to the provisions of article 297.1.a) of the LSC, with express powers of substitution, the power to set the date on which the resolution adopted to increase the share capital must be carried into effect, within the period indicated in section 3 above, and, to the extent necessary, to amend article 6 of the articles of association as appropriate with regard to the new figure for the share capital and the number of shares into which it is divided.



*Loose translation for information purposes only.
In case of any discrepancy, the Spanish version prevails.*

It is also resolved to delegate to the board of directors, also in accordance with the provisions of article 297.1.a) of the LSC and also with express powers of substitution, the power to set the terms and conditions of the capital increase in all matters not provided for in the preceding paragraphs. In particular, and without the following list being exhaustive or implying any limitation or restriction whatsoever, the powers are delegated to:

- i) Develop, supplement and interpret this resolution, setting the terms and conditions of the capital increase in all matters not determined by the general meeting. In particular, without being exhaustive, to determine the time and manner of its implementation, the issue premium for the new shares and, therefore, to set the issue price of the new shares, the amount at which the capital increase is to be implemented, the setting of one or more additional and successive subscription periods to the Pre-emptive Subscription Period, as well as the recipients of such successive subscription periods, the possibility of offering the subscription of the increase to non-shareholders (after the end of the Pre-emptive Subscription Period) and the corresponding placement procedure or system, the date or period of subscription and payment or issue, the entities involved in the placement or in the underwriting of the issue, the method, if any, of offering the increase to non-shareholders (after the end of the Pre-emptive Subscription Period) and the corresponding placement procedure or system, the date or period of subscription and payment or issue, the entities involved in the placement or in the underwriting, where applicable, the method of allotment in the event that the securities requested by investors exceed the total securities offered, in general, the set of rules governing the issue, the exchange ratio for the exercise of pre-emptive subscription rights, the power to propose to one or more shareholders the waiver of such number of pre-emptive subscription rights held by them as may be necessary to ensure that the number of shares to be issued maintains exactly the proportion resulting from the application of the agreed exchange ratio and, in general, any other circumstances for the implementation of the increase and the issue of shares in consideration for the cash contributions;*
- ii) Declare the capital increase executed and closed once the new shares have been subscribed and paid up, determining, in the event of incomplete subscription of the increase, the final amount of the capital increase and the number of shares subscribed;*
- iii) Amend the wording of article 6 of the articles of association as a result of the outcome of the capital increase;*
- iv) Appear before the notary of their choice and convert this resolution into a public deed, as well as take such actions as may be necessary or advisable to carry out the execution, formalisation and registration of the capital increase and the corresponding amendment to the articles of association, before any public or private, Spanish or foreign entities and bodies, particularly before the Commercial Registry, including those of formalising the resolution in a public deed,*



*Loose translation for information purposes only.
In case of any discrepancy, the Spanish version prevails.*

- and those of clarifying, supplementing or remedying any defects or omissions that may prevent or hinder the full effectiveness of the resolution and its registration in the Commercial Registry;*
- v) Draw up, sign and file the corresponding prospectus, reduced or complete document of the capital increase and any other documentation necessary or appropriate for the authorisation, verification and execution of the capital increase, as well as for the admission or listing of the new shares, with the National Securities Market Commission, BME Growth, the Governing Bodies of the Stock Exchanges, Sociedad de Bolsas, Iberclear and any other public or private, Spanish or foreign body or entity or registry or any other competent authority, assuming responsibility for the content of such documentation, as well as drafting, signing and submitting such additional documentation as may be required and such supplements as may be necessary or advisable, requesting verification and registration thereof by any competent authority, as the case may be, as well as drafting, signing and submitting to any other competent Spanish or foreign authorities such additional or supplementary information or documentation as may be required, assuming responsibility for the content thereof and requesting verification and registration thereof, as the case may be;*
 - vi) Draft, sign and execute such public or private documents as may be necessary in connection with the international aspect, if any, of the capital increase, including the International Offering Memorandum in its preliminary and definitive versions, as well as take any actions, make any statements or dealings that may be required before the competent authorities of the United States or other countries in which shares are offered by virtue of the capital increase and, in particular, before the SEC (Securities Exchange Commission), including, if appropriate, the application for such exemptions as may be appropriate;*
 - vii) Carry out any action, declaration or management before any other public or private, Spanish or foreign, body, entity or registry in order to obtain authorisation, verification and subsequent execution of the capital increase;*
 - viii) Negotiate, sign and execute such public or private documents as may be necessary in connection with the capital increase in accordance with practice in this type of transaction, including, in particular, one or more placement or underwriting agreements for the capital increase, if applicable, which may include, in turn and among other provisions, any representations and guarantees customary in this type of agreement, agency agreements, deposit agreements in relation to the funds raised in the capital increase or pre-agreements relating to the aforementioned placement or underwriting agreements, as well as such other agreements as may be appropriate for the best possible purpose of the capital increase, including but not limited to securities lending and green shoe option agreements in order to meet possible excess demand for the offer, agreeing the fees and other terms and conditions deemed appropriate, including commitments not to issue or transfer (lock-up) shares in the Company or similar securities by the*



*Loose translation for information purposes only.
In case of any discrepancy, the Spanish version prevails.*

Company and the current shareholders of the Company and indemnification of the underwriters, if any;

- ix) Appoint the underwriters or underwriters of the issue, and an agent entity, and negotiate the terms of their intervention;*
- x) Draw up and publish such notices as may be necessary or advisable;*
- xi) Draw up, sign, execute and, where appropriate, certify any type of document relating to the issue and to the admission or incorporation of the new shares;*
- xii) Carry out all the necessary procedures to ensure that the new shares covered by the capital increase are recorded in Iberclear's accounting records and included in BME Growth;*
- xiii) Carry out all actions that must be carried out by the Company in accordance with the terms and conditions of the capital increase;*
- xiv) Agree not to execute this resolution if, in its opinion, there are reasons that justify it; and*
- xv) In general, to take such actions as may be necessary or advisable for the successful completion of the capital increase.*



*Loose translation for information purposes only.
In case of any discrepancy, the Spanish version prevails.*

- (B) Share capital increase for a maximum nominal amount of 28,653,000 euros through the issuance of a maximum of 30,000,000 new ordinary shares with a nominal value of 0.9551 euros each (or with a nominal value of 0.926447 euros each if the increase is executed once the share capital reduction submitted to the general shareholders meeting under item Five of the agenda is effective), which shall be fully subscribed and paid up against cash contributions, with the share premium to be determined by the board of directors, with pre-emptive subscription rights and with provision for incomplete subscription. Delegation to the board of directors, with powers of substitution, of the powers required to execute the share capital increase and to set the conditions thereof in all matters not provided for in the resolution, pursuant to the provisions of article 297.1 a) of the LSC, as well as to give a new wording to article 6 of the articles of association.**

1. Capital share increase

*It is resolved to increase the share capital, by means of cash contributions, in order to increase the equity of IBI Lion SOCIMI, S.A. (the “**Company**”), by a maximum nominal amount of 28,653,000 euros, by issuing and putting into circulation a maximum of 30,000,000 new ordinary shares of 0.9551 euros of nominal value each (or 0.926447 euros of nominal value each if the increase is carried out once the capital reduction submitted to the general shareholders meeting under item Five of the agenda is effective), of the same class and series as those currently in circulation, represented by book entries.*

It is also resolved to expressly delegate to the board of directors the power not to execute this resolution if, in its opinion, in view of the corporate interest, market conditions in general or the financial structure resulting from the capital increase transaction or other circumstances that may affect the Company make the execution of this resolution inadvisable or impossible.

The Company’s board of directors, or the person to whom it may decide to substitute or delegate this power, shall be responsible for determining, based on market conditions at the time of execution of this resolution, taking into account the number of treasury shares and the type or issue price, the exchange ratio for the exercise of pre-emptive subscription rights.

2. Issue price

The board of directors, or the person to whom it may decide to substitute or delegate this power, shall determine, based on market conditions at the time of execution of this resolution: (i) the total nominal amount of, and the number of ordinary shares to be issued in, the increase; and (ii) the unit issue price of the new shares and, in particular, the amount of the share premium, if any, to be determined for each new share.



*Loose translation for information purposes only.
In case of any discrepancy, the Spanish version prevails.*

In its decision, the board of directors shall take into account the following parameters:

- the issue price may not be less than the nominal value of the new shares, in accordance with article 59 of the consolidated text of the Spanish Companies Law as approved by Royal Legislative Decree 1/2010 of 2 July (the “LSC”).*
- (i) the total nominal amount of the capital increase shall be a maximum of 28,653,000 euros; and (ii) the maximum number of ordinary shares to be issued shall be a maximum of 30,000,000 shares.*

3. Maximum execution period

The board of directors, with express powers of substitution in any of its members, shall be responsible for determining the date on which the resolution is to be executed within a maximum period of one year from the date of this resolution, after which time this resolution shall be of no force and effect.

4. Addressees

The capital increase is addressed to all shareholders of the Company who acquire shares, in sufficient number, up to 23:59 hours on the same trading business day on which the corresponding announcement of the capital increase is published in the Official Gazette of the Commercial Registry (Boletín Oficial del Registro Mercantil or “BORME”), and whose transactions have been settled in the accounting records of Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (“Iberclear”) and its participating entities up to the second trading business day following the publication of the announcement in the BORME, without prejudice to the possibility that other investors may subscribe shares through the acquisition of pre-emptive subscription rights, whether or not they are shareholders, as well as the possibility of offering those shares that have not been subscribed by holders of pre-emptive subscription rights to shareholders of the Company interested in subscribing an additional number of shares of the Company or to third party investors, both national and international.

In any event, the Company shall comply with any requirements necessary to be able to apply the exemption from the obligation to publish a prospectus provided for in article 1.4 of Regulation 2017/1129 of the European Parliament and of the Council of 14 June 2017 on the prospectus to be published when securities are offered to the public or admitted to trading on a regulated market and repealing Directive 2003/71/EC.

5. Subscription of the new shares

5.1 Pre-emptive subscription period

Pursuant to the provisions of article 304 of the LSC, shareholders shall be entitled to subscribe a number of shares proportional to the nominal value of the shares they hold.

Pre-emptive subscription rights shall be allocated to the Company's shareholders who have acquired shares, in sufficient number, up to 23:59 hours on the same trading business day on which the



*Loose translation for information purposes only.
In case of any discrepancy, the Spanish version prevails.*

corresponding announcement of the capital increase is published in the BORME, and whose transactions have been settled in Iberclear and its participating entities up to the second trading business day following the aforementioned publication of the announcement in the BORME.

It is resolved to delegate to the board of directors, with express powers of substitution, the setting of the exchange ratio for the exercise of pre-emptive subscription rights, for which purpose it shall take into consideration the number of shares in circulation at the time of allocation of the pre-emptive subscription rights, as well as the legal regime applicable to treasury shares and the restrictions applicable to pre-emptive subscription rights.

*Pursuant to article 503 of the LSC, in connection with the thirteenth additional provision of the same legal text, the pre-emptive subscription period shall last fourteen days from the publication of the announcement of the capital increase resolution in the BORME (the “**Pre-emptive Subscription Period**”).*

*The pre-emptive subscription rights will be transferable under the same conditions as the shares from which they derive and will be tradable on the BME Growth segment of BME MTF Equity (“**BME Growth**”), the multilateral trading system on which the Company's shares are listed for trading, pursuant to the provisions of article 306.2 of the LSC.*

Pre-emptive subscription rights not exercised by the Company's shareholders to whom they have been attributed, or by those investors or shareholders who have acquired them on the market, will be automatically extinguished at the end of the Pre-emptive Subscription Period.

5.2 Additional subscription periods

The issue will be subscribed in one or more successive subscription periods and on such terms and conditions as may be determined by the board of directors. For this purpose, it is resolved to expressly delegate to the board of directors the power to establish successive subscription periods, as well as to set the conditions and terms thereof, including the duration and conditions of each of the periods.

In this respect, all shares not subscribed during the Pre-emptive Subscription Period may be distributed among shareholders of the Company interested in subscribing an additional number of shares of the Company or third party investors, both national and international, and a book-building period may be used.

In this respect, the board of directors is empowered to enter into any underwriting or placement agreement for the capital increase deemed appropriate for its successful completion, on the terms set out in section 12 of this resolution. To this end, the board of directors is empowered, with express powers of substitution, to manage this process and to participate in the appointment, if necessary, of one or more agent entities.

6. Payment of the new shares

The payment of the new shares, including their nominal value and the corresponding issue premium, to be issued under this resolution shall be made entirely by means of cash contributions at the time of subscription.



*Loose translation for information purposes only.
In case of any discrepancy, the Spanish version prevails.*

For the purposes of the provisions of article 299 of the LSC, it is hereby stated that the previously issued shares of the Company are fully paid up.

7. Representation of the new shares

The newly issued shares shall be represented by book entries, which shall be kept by Iberclear and its participating entities, under the terms established in the regulations in force from time to time.

8. Rights of the new shares

The new shares are ordinary shares, belong to the same class as the other ordinary shares of the Company currently in circulation and confer the same rights and obligations as the latter as from the date on which the capital increase is declared subscribed and paid up.

9. Incomplete subscription

The possibility of incomplete subscription of the capital increase is expressly provided for. Accordingly, if the capital increase is not fully subscribed within the period fixed for subscription, the share capital of the Company shall be increased by the amount actually subscribed.

10. Incorporation of the new shares into the BME Growth segment of BME MTF Equity

It is resolved to request the listing of all the ordinary shares issued in execution of this resolution on BME Growth and to carry out the necessary or appropriate procedures and actions and submit the necessary documents to the competent bodies for the listing of the new shares issued as a result of the agreed capital increase, expressly stating the Company's submission to the rules that exist or may be issued in relation to BME Growth and, in particular, on trading, continued listing and delisting.

11. Amendment of article 6 of the articles of association

It is resolved to expressly authorise the board of directors, with express powers of substitution, so that, once the capital increase has been carried out, it may adapt the wording of article 6 of the articles of association relating to share capital to the final result of the capital increase.

12. Delegation of powers

It is resolved to delegate to the board of directors, pursuant to the provisions of article 297.1.a) of the LSC, with express powers of substitution, the power to set the date on which the resolution adopted to increase the share capital must be carried into effect, within the period indicated in section 3 above, and, to the extent necessary, to amend article 6 of the articles of association as appropriate with regard to the new figure for the share capital and the number of shares into which it is divided.

It is also resolved to delegate to the board of directors, also in accordance with the provisions of article 297.1.a) of the LSC and also with express powers of substitution, the power to set the terms and conditions of the capital increase in all matters not provided for in the preceding paragraphs. In particular,



*Loose translation for information purposes only.
In case of any discrepancy, the Spanish version prevails.*

and without the following list being exhaustive or implying any limitation or restriction whatsoever, the powers are delegated to:

- i) Develop, supplement and interpret this resolution, setting the terms and conditions of the capital increase in all matters not determined by the general meeting. In particular, without being exhaustive, to determine the time and manner of its implementation, the issue premium for the new shares and, therefore, to set the issue price of the new shares, the amount at which the capital increase is to be implemented, the setting of one or more additional and successive subscription periods to the Pre-emptive Subscription Period, as well as the recipients of such successive subscription periods, the possibility of offering the subscription of the increase to non-shareholders (after the end of the Pre-emptive Subscription Period) and the corresponding placement procedure or system, the date or period of subscription and payment or issue, the entities involved in the placement or in the underwriting of the issue, the method, if any, of offering the increase to non-shareholders (after the end of the Pre-emptive Subscription Period) and the corresponding placement procedure or system, the date or period of subscription and payment or issue, the entities involved in the placement or in the underwriting, where applicable, the method of allotment in the event that the securities requested by investors exceed the total securities offered, in general, the set of rules governing the issue, the exchange ratio for the exercise of pre-emptive subscription rights, the power to propose to one or more shareholders the waiver of such number of pre-emptive subscription rights held by them as may be necessary to ensure that the number of shares to be issued maintains exactly the proportion resulting from the application of the agreed exchange ratio and, in general, any other circumstances for the implementation of the increase and the issue of shares in consideration for the cash contributions;*
- ii) Declare the capital increase executed and closed once the new shares have been subscribed and paid up, determining, in the event of incomplete subscription of the increase, the final amount of the capital increase and the number of shares subscribed;*
- iii) Amend the wording of article 6 of the articles of association as a result of the outcome of the capital increase;*
- iv) Appear before the notary of their choice and convert this resolution into a public deed, as well as take such actions as may be necessary or advisable to carry out the execution, formalisation and registration of the capital increase and the corresponding amendment to the articles of association, before any public or private, Spanish or foreign entities and bodies, particularly before the Commercial Registry, including those of formalising the resolution in a public deed, and those of clarifying, supplementing or remedying any defects or omissions that may prevent or hinder the full effectiveness of the resolution and its registration in the Commercial Registry;*
- v) Draw up, sign and file the corresponding prospectus, reduced or complete document of the capital increase and any other documentation necessary or appropriate for the authorisation, verification*



*Loose translation for information purposes only.
In case of any discrepancy, the Spanish version prevails.*

and execution of the capital increase, as well as for the admission or listing of the new shares, with the National Securities Market Commission, BME Growth, the Governing Bodies of the Stock Exchanges, Sociedad de Bolsas, Iberclear and any other public or private, Spanish or foreign body or entity or registry or any other competent authority, assuming responsibility for the content of such documentation, as well as drafting, signing and submitting such additional documentation as may be required and such supplements as may be necessary or advisable, requesting verification and registration thereof by any competent authority, as the case may be, as well as drafting, signing and submitting to any other competent Spanish or foreign authorities such additional or supplementary information or documentation as may be required, assuming responsibility for the content thereof and requesting verification and registration thereof, as the case may be;

- vi) Draft, sign and execute such public or private documents as may be necessary in connection with the international aspect, if any, of the capital increase, including the International Offering Memorandum in its preliminary and definitive versions, as well as take any actions, make any statements or dealings that may be required before the competent authorities of the United States or other countries in which shares are offered by virtue of the capital increase and, in particular, before the SEC (Securities Exchange Commission), including, if appropriate, the application for such exemptions as may be appropriate;*
- vii) Carry out any action, declaration or management before any other public or private, Spanish or foreign, body, entity or registry in order to obtain authorisation, verification and subsequent execution of the capital increase;*
- viii) Negotiate, sign and execute such public or private documents as may be necessary in connection with the capital increase in accordance with practice in this type of transaction, including, in particular, one or more placement or underwriting agreements for the capital increase, if applicable, which may include, in turn and among other provisions, any representations and guarantees customary in this type of agreement, agency agreements, deposit agreements in relation to the funds raised in the capital increase or pre-agreements relating to the aforementioned placement or underwriting agreements, as well as such other agreements as may be appropriate for the best possible purpose of the capital increase, including but not limited to securities lending and green shoe option agreements in order to meet possible excess demand for the offer, agreeing the fees and other terms and conditions deemed appropriate, including commitments not to issue or transfer (lock-up) shares in the Company or similar securities by the Company and the current shareholders of the Company and indemnification of the underwriters, if any;*
- ix) Appoint the underwriters or underwriters of the issue, and an agent entity, and negotiate the terms of their intervention;*



*Loose translation for information purposes only.
In case of any discrepancy, the Spanish version prevails.*

- x) Draw up and publish such notices as may be necessary or advisable;*
- xi) Draw up, sign, execute and, where appropriate, certify any type of document relating to the issue and to the admission or incorporation of the new shares;*
- xii) Carry out all the necessary procedures to ensure that the new shares covered by the capital increase are recorded in Iberclear's accounting records and included in BME Growth;*
- xiii) Carry out all actions that must be carried out by the Company in accordance with the terms and conditions of the capital increase;*
- xiv) Agree not to execute this resolution if, in its opinion, there are reasons that justify it; and*
- xv) In general, to take such actions as may be necessary or advisable for the successful completion of the capital increase.*



Loose translation for information purposes only.
In case of any discrepancy, the Spanish version prevails.

- (C) **Share capital increase for a maximum nominal amount of 28,653,000 euros through the issuance of a maximum of 30,000,000 new ordinary shares with a nominal value of 0.9551 euros each (or with a nominal value of 0.926447 euros each if the increase is executed once the share capital reduction submitted to the general shareholders meeting under item Five of the agenda is effective), which shall be fully subscribed and paid up against cash contributions, with the share premium to be determined by the board of directors, with pre-emptive subscription rights and with provision for incomplete subscription. Delegation to the board of directors, with powers of substitution, of the powers required to execute the share capital increase and to set the conditions thereof in all matters not provided for in the resolution, pursuant to the provisions of article 297.1 a) of the LSC, as well as to give a new wording to article 6 of the articles of association.**

1. Capital share increase

It is resolved to increase the share capital, by means of cash contributions, in order to increase the equity of IBI Lion SOCIMI, S.A. (the “Company”), by a maximum nominal amount of 28,653,000 euros, by issuing and putting into circulation a maximum of 30,000,000 new ordinary shares of 0.9551 euros of nominal value each (or 0.926447 euros of nominal value each if the increase is carried out once the capital reduction submitted to the general shareholders meeting under item Five of the agenda is effective), of the same class and series as those currently in circulation, represented by book entries.

It is also resolved to expressly delegate to the board of directors the power not to execute this resolution if, in its opinion, in view of the corporate interest, market conditions in general or the financial structure resulting from the capital increase transaction or other circumstances that may affect the Company make the execution of this resolution inadvisable or impossible.

The Company’s board of directors, or the person to whom it may decide to substitute or delegate this power, shall be responsible for determining, based on market conditions at the time of execution of this resolution, taking into account the number of treasury shares and the type or issue price, the exchange ratio for the exercise of pre-emptive subscription rights.

2. Issue price

The board of directors, or the person to whom it may decide to substitute or delegate this power, shall determine, based on market conditions at the time of execution of this resolution: (i) the total nominal amount of, and the number of ordinary shares to be issued in, the increase; and (ii) the unit issue price of the new shares and, in particular, the amount of the share premium, if any, to be determined for each new share.



*Loose translation for information purposes only.
In case of any discrepancy, the Spanish version prevails.*

In its decision, the board of directors shall take into account the following parameters:

- the issue price may not be less than the nominal value of the new shares, in accordance with article 59 of the consolidated text of the Spanish Companies Law as approved by Royal Legislative Decree 1/2010 of 2 July (the “LSC”).*
- (i) the total nominal amount of the capital increase shall be a maximum of 28,653,000 euros; and (ii) the maximum number of ordinary shares to be issued shall be a maximum of 30,000,000 shares.*

3. Maximum execution period

The board of directors, with express powers of substitution in any of its members, shall be responsible for determining the date on which the resolution is to be executed within a maximum period of one year from the date of this resolution, after which time this resolution shall be of no force and effect.

4. Addressees

The capital increase is addressed to all shareholders of the Company who acquire shares, in sufficient number, up to 23:59 hours on the same trading business day on which the corresponding announcement of the capital increase is published in the Official Gazette of the Commercial Registry (Boletín Oficial del Registro Mercantil or “BORME”), and whose transactions have been settled in the accounting records of Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (“Iberclear”) and its participating entities up to the second trading business day following the publication of the announcement in the BORME, without prejudice to the possibility that other investors may subscribe shares through the acquisition of pre-emptive subscription rights, whether or not they are shareholders, as well as the possibility of offering those shares that have not been subscribed by holders of pre-emptive subscription rights to shareholders of the Company interested in subscribing an additional number of shares of the Company or to third party investors, both national and international.

In any event, the Company shall comply with any requirements necessary to be able to apply the exemption from the obligation to publish a prospectus provided for in article 1.4 of Regulation 2017/1129 of the European Parliament and of the Council of 14 June 2017 on the prospectus to be published when securities are offered to the public or admitted to trading on a regulated market and repealing Directive 2003/71/EC.

5. Subscription of the new shares

5.1 Pre-emptive subscription period

Pursuant to the provisions of article 304 of the LSC, shareholders shall be entitled to subscribe a number of shares proportional to the nominal value of the shares they hold.

Pre-emptive subscription rights shall be allocated to the Company's shareholders who have acquired shares, in sufficient number, up to 23:59 hours on the same trading business day on which the



*Loose translation for information purposes only.
In case of any discrepancy, the Spanish version prevails.*

corresponding announcement of the capital increase is published in the BORME, and whose transactions have been settled in Iberclear and its participating entities up to the second trading business day following the aforementioned publication of the announcement in the BORME.

It is resolved to delegate to the board of directors, with express powers of substitution, the setting of the exchange ratio for the exercise of pre-emptive subscription rights, for which purpose it shall take into consideration the number of shares in circulation at the time of allocation of the pre-emptive subscription rights, as well as the legal regime applicable to treasury shares and the restrictions applicable to pre-emptive subscription rights.

*Pursuant to article 503 of the LSC, in connection with the thirteenth additional provision of the same legal text, the pre-emptive subscription period shall last fourteen days from the publication of the announcement of the capital increase resolution in the BORME (the “**Pre-emptive Subscription Period**”).*

*The pre-emptive subscription rights will be transferable under the same conditions as the shares from which they derive and will be tradable on the BME Growth segment of BME MTF Equity (“**BME Growth**”), the multilateral trading system on which the Company's shares are listed for trading, pursuant to the provisions of article 306.2 of the LSC.*

Pre-emptive subscription rights not exercised by the Company's shareholders to whom they have been attributed, or by those investors or shareholders who have acquired them on the market, will be automatically extinguished at the end of the Pre-emptive Subscription Period.

5.2 Additional subscription periods

The issue will be subscribed in one or more successive subscription periods and on such terms and conditions as may be determined by the board of directors. For this purpose, it is resolved to expressly delegate to the board of directors the power to establish successive subscription periods, as well as to set the conditions and terms thereof, including the duration and conditions of each of the periods.

In this respect, all shares not subscribed during the Pre-emptive Subscription Period may be distributed among shareholders of the Company interested in subscribing an additional number of shares of the Company or third party investors, both national and international, and a book-building period may be used.

In this respect, the board of directors is empowered to enter into any underwriting or placement agreement for the capital increase deemed appropriate for its successful completion, on the terms set out in section 12 of this resolution. To this end, the board of directors is empowered, with express powers of substitution, to manage this process and to participate in the appointment, if necessary, of one or more agent entities.

6. Payment of the new shares

The payment of the new shares, including their nominal value and the corresponding issue premium, to be issued under this resolution shall be made entirely by means of cash contributions at the time of subscription.



*Loose translation for information purposes only.
In case of any discrepancy, the Spanish version prevails.*

For the purposes of the provisions of article 299 of the LSC, it is hereby stated that the previously issued shares of the Company are fully paid up.

7. Representation of the new shares

The newly issued shares shall be represented by book entries, which shall be kept by Iberclear and its participating entities, under the terms established in the regulations in force from time to time.

8. Rights of the new shares

The new shares are ordinary shares, belong to the same class as the other ordinary shares of the Company currently in circulation and confer the same rights and obligations as the latter as from the date on which the capital increase is declared subscribed and paid up.

9. Incomplete subscription

The possibility of incomplete subscription of the capital increase is expressly provided for. Accordingly, if the capital increase is not fully subscribed within the period fixed for subscription, the share capital of the Company shall be increased by the amount actually subscribed.

10. Incorporation of the new shares into the BME Growth segment of BME MTF Equity

It is resolved to request the listing of all the ordinary shares issued in execution of this resolution on BME Growth and to carry out the necessary or appropriate procedures and actions and submit the necessary documents to the competent bodies for the listing of the new shares issued as a result of the agreed capital increase, expressly stating the Company's submission to the rules that exist or may be issued in relation to BME Growth and, in particular, on trading, continued listing and delisting.

11. Amendment of article 6 of the articles of association

It is resolved to expressly authorise the board of directors, with express powers of substitution, so that, once the capital increase has been carried out, it may adapt the wording of article 6 of the articles of association relating to share capital to the final result of the capital increase.

12. Delegation of powers

It is resolved to delegate to the board of directors, pursuant to the provisions of article 297.1.a) of the LSC, with express powers of substitution, the power to set the date on which the resolution adopted to increase the share capital must be carried into effect, within the period indicated in section 3 above, and, to the extent necessary, to amend article 6 of the articles of association as appropriate with regard to the new figure for the share capital and the number of shares into which it is divided.

It is also resolved to delegate to the board of directors, also in accordance with the provisions of article 297.1.a) of the LSC and also with express powers of substitution, the power to set the terms and conditions of the capital increase in all matters not provided for in the preceding paragraphs. In particular,



*Loose translation for information purposes only.
In case of any discrepancy, the Spanish version prevails.*

and without the following list being exhaustive or implying any limitation or restriction whatsoever, the powers are delegated to:

- i) Develop, supplement and interpret this resolution, setting the terms and conditions of the capital increase in all matters not determined by the general meeting. In particular, without being exhaustive, to determine the time and manner of its implementation, the issue premium for the new shares and, therefore, to set the issue price of the new shares, the amount at which the capital increase is to be implemented, the setting of one or more additional and successive subscription periods to the Pre-emptive Subscription Period, as well as the recipients of such successive subscription periods, the possibility of offering the subscription of the increase to non-shareholders (after the end of the Pre-emptive Subscription Period) and the corresponding placement procedure or system, the date or period of subscription and payment or issue, the entities involved in the placement or in the underwriting of the issue, the method, if any, of offering the increase to non-shareholders (after the end of the Pre-emptive Subscription Period) and the corresponding placement procedure or system, the date or period of subscription and payment or issue, the entities involved in the placement or in the underwriting, where applicable, the method of allotment in the event that the securities requested by investors exceed the total securities offered, in general, the set of rules governing the issue, the exchange ratio for the exercise of pre-emptive subscription rights, the power to propose to one or more shareholders the waiver of such number of pre-emptive subscription rights held by them as may be necessary to ensure that the number of shares to be issued maintains exactly the proportion resulting from the application of the agreed exchange ratio and, in general, any other circumstances for the implementation of the increase and the issue of shares in consideration for the cash contributions;*
- ii) Declare the capital increase executed and closed once the new shares have been subscribed and paid up, determining, in the event of incomplete subscription of the increase, the final amount of the capital increase and the number of shares subscribed;*
- iii) Amend the wording of article 6 of the articles of association as a result of the outcome of the capital increase;*
- iv) Appear before the notary of their choice and convert this resolution into a public deed, as well as take such actions as may be necessary or advisable to carry out the execution, formalisation and registration of the capital increase and the corresponding amendment to the articles of association, before any public or private, Spanish or foreign entities and bodies, particularly before the Commercial Registry, including those of formalising the resolution in a public deed, and those of clarifying, supplementing or remedying any defects or omissions that may prevent or hinder the full effectiveness of the resolution and its registration in the Commercial Registry;*
- v) Draw up, sign and file the corresponding prospectus, reduced or complete document of the capital increase and any other documentation necessary or appropriate for the authorisation, verification*



*Loose translation for information purposes only.
In case of any discrepancy, the Spanish version prevails.*

and execution of the capital increase, as well as for the admission or listing of the new shares, with the National Securities Market Commission, BME Growth, the Governing Bodies of the Stock Exchanges, Sociedad de Bolsas, Iberclear and any other public or private, Spanish or foreign body or entity or registry or any other competent authority, assuming responsibility for the content of such documentation, as well as drafting, signing and submitting such additional documentation as may be required and such supplements as may be necessary or advisable, requesting verification and registration thereof by any competent authority, as the case may be, as well as drafting, signing and submitting to any other competent Spanish or foreign authorities such additional or supplementary information or documentation as may be required, assuming responsibility for the content thereof and requesting verification and registration thereof, as the case may be;

- vi) Draft, sign and execute such public or private documents as may be necessary in connection with the international aspect, if any, of the capital increase, including the International Offering Memorandum in its preliminary and definitive versions, as well as take any actions, make any statements or dealings that may be required before the competent authorities of the United States or other countries in which shares are offered by virtue of the capital increase and, in particular, before the SEC (Securities Exchange Commission), including, if appropriate, the application for such exemptions as may be appropriate;*
- vii) Carry out any action, declaration or management before any other public or private, Spanish or foreign, body, entity or registry in order to obtain authorisation, verification and subsequent execution of the capital increase;*
- viii) Negotiate, sign and execute such public or private documents as may be necessary in connection with the capital increase in accordance with practice in this type of transaction, including, in particular, one or more placement or underwriting agreements for the capital increase, if applicable, which may include, in turn and among other provisions, any representations and guarantees customary in this type of agreement, agency agreements, deposit agreements in relation to the funds raised in the capital increase or pre-agreements relating to the aforementioned placement or underwriting agreements, as well as such other agreements as may be appropriate for the best possible purpose of the capital increase, including but not limited to securities lending and green shoe option agreements in order to meet possible excess demand for the offer, agreeing the fees and other terms and conditions deemed appropriate, including commitments not to issue or transfer (lock-up) shares in the Company or similar securities by the Company and the current shareholders of the Company and indemnification of the underwriters, if any;*
- ix) Appoint the underwriters or underwriters of the issue, and an agent entity, and negotiate the terms of their intervention;*



*Loose translation for information purposes only.
In case of any discrepancy, the Spanish version prevails.*

- x) Draw up and publish such notices as may be necessary or advisable;*
- xi) Draw up, sign, execute and, where appropriate, certify any type of document relating to the issue and to the admission or incorporation of the new shares;*
- xii) Carry out all the necessary procedures to ensure that the new shares covered by the capital increase are recorded in Iberclear's accounting records and included in BME Growth;*
- xiii) Carry out all actions that must be carried out by the Company in accordance with the terms and conditions of the capital increase;*
- xiv) Agree not to execute this resolution if, in its opinion, there are reasons that justify it; and*
- xv) In general, to take such actions as may be necessary or advisable for the successful completion of the capital increase."*



INFORME QUE FORMULA EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE IBI LION SOCIMI, S.A. EN RELACIÓN CON LA PROPUESTA DE DELEGACIÓN EN EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA FACULTAD DE AUMENTAR EL CAPITAL SOCIAL

1. OBJETO DEL INFORME

El consejo de administración de IBI Lion SOCIMI, S.A. (la “**Sociedad**”) formula el presente informe de conformidad con lo previsto en los artículos 286, 297.1.b) y 506 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (la “**LSC**”) para justificar la propuesta de acuerdo que se somete a la aprobación de la junta general ordinaria de accionistas de la Sociedad bajo el punto Séptimo de su orden del día, relativa a la delegación en el consejo de administración de la facultad de aumentar el capital social, sin previa consulta a la junta, dentro del plazo de cinco años y por el límite máximo de cuantía previsto en la LSC, con la facultad de acordar la supresión del derecho de suscripción preferente con el límite del 20% del capital social, dando una nueva redacción al artículo de los estatutos sociales de la Sociedad relativo al capital social.

2. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

De conformidad con lo previsto en el artículo 297.1.b) de la LSC, la junta general de accionistas, con los requisitos establecidos para la modificación de los estatutos sociales, puede delegar en el consejo de administración la facultad de acordar, en una o varias veces, el aumento del capital social hasta una cifra determinada, en la oportunidad y en la cuantía que éste decida, sin previa consulta a la junta general.

Dichos aumentos de capital no podrán ser superiores en ningún caso a la mitad del capital de la Sociedad en el momento de la autorización y deberán realizarse mediante aportaciones dinerarias o mediante la transformación de reservas de libre disposición (si fuera permitido por la ley), dentro del plazo máximo de cinco años a contar desde la fecha de aprobación del acuerdo por la junta general.

A su vez, según establece el artículo 286 de la LSC en relación con los artículos 296.1 y 297.1 de la LSC, los administradores deberán formular un informe escrito en el que justifiquen la propuesta.

El consejo de administración considera de gran interés para la Sociedad poder disponer de las autorizaciones y facultades delegadas que permita la legislación societaria vigente, para fijar todos los términos y condiciones de los aumentos de capital, así como para determinar los inversores y mercados a los que se dirigen dichas ampliaciones, a fin de estar en todo momento en condiciones de captar los fondos que resulten necesarios para la mejor gestión de los intereses sociales.

La finalidad de la delegación es dotar al órgano de administración de la Sociedad del margen de maniobra y de la capacidad de respuesta que demanda el entorno competitivo en que la Sociedad opera, en el que, con frecuencia, el éxito de una operación determinada o de una iniciativa estratégica depende de la posibilidad de llevarla a cabo con agilidad, sin los retrasos que puede traer consigo la convocatoria y celebración de una junta general. El mecanismo de delegación de la facultad de ampliar el capital permite aprovechar las oportunidades de mercado que la Sociedad pueda identificar en cada momento, eliminando la incertidumbre de si esa oportunidad se mantendría abierta durante un hipotético periodo



de convocatoria de la junta general. Ante ello, el recurso a la delegación que prevé el artículo 297.1.b) de la LSC permite dotar al consejo de administración del adecuado grado de flexibilidad para atender, según las circunstancias, a las necesidades de la Sociedad.

Por ello, la delegación prevista en el artículo 297.1.b) de la LSC dota al consejo de administración con las facultades necesarias para efectuar uno o varios aumentos de capital, atendiendo a los intereses de la Sociedad y respondiendo con mayor agilidad a las necesidades financieras que puedan presentarse en el futuro.

A tal efecto, se presenta a la junta general de accionistas la propuesta consistente en la delegación en el consejo de administración de la facultad de acordar el aumento del capital de la Sociedad en una cantidad no superior a la mitad del capital social existente a la fecha de la delegación.

2.1. TÉRMINOS DE LA DELEGACIÓN

En virtud del acuerdo que se propone, los correspondientes aumentos de capital se llevarán a efecto, en su caso, dentro de un plazo no superior a cinco años a contar desde la fecha del acuerdo de la junta general y sin necesidad de convocatoria ni acuerdo posterior de ésta, en una o varias veces, y hasta el importe máximo equivalente a la mitad del capital social en el momento de la autorización, mediante la emisión de nuevas acciones, tanto ordinarias como de cualquier otro tipo o clase de las permitidas por la Ley, ordinarias o privilegiadas, incluyendo acciones rescatables, con o sin voto, con o sin prima de emisión, debiendo consistir el contravalor en aportaciones dinerarias, pudiendo fijar el consejo de administración los términos y condiciones de la ampliación, todo ello con arreglo a lo dispuesto en el artículo 297.1.b) de la LSC. La propuesta prevé expresamente la posibilidad de suscripción incompleta de las acciones que se emitan, al amparo de lo dispuesto en el artículo 311.1 de la mencionada ley.

Las facultades que se prevé atribuir al consejo incluyen las de fijar los términos y condiciones de cada aumento de capital y las características de las acciones, así como ofrecer libremente las nuevas acciones no suscritas en el plazo o plazos de suscripción preferente, dar una nueva redacción al artículo de los estatutos sociales relativo al capital social, realizar todos los trámites necesarios para que las nuevas acciones objeto del aumento de capital sean admitidas a negociación en los mercados en las que coticen las acciones de la Sociedad, de conformidad con los procedimientos correspondientes, y solicitar la inclusión de las nuevas acciones en los registros contables de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (Iberclear).

Asimismo, se propone facultar al consejo para que pueda a su vez delegar en cualquier de sus miembros o en cualquier otra persona, sea o no miembro de ese órgano, las facultades recibidas de la junta general que sean delegables.

2.2. EXCLUSIÓN DEL DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE

Además, de conformidad con lo establecido en el artículo 506 de la LSC, en coordinación con la disposición adicional decimotercera de dicha ley, cuando la junta general delega en los administradores la facultad de aumentar el capital social de acuerdo con lo previsto en el artículo 297.1.b) antes referido,

puede otorgarles también la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente en relación con las ampliaciones de capital que sean objeto de la delegación con el límite del 20% del capital social en el momento de la autorización, siempre que el interés de la sociedad así lo exija.

En este sentido, se informa de que la delegación en el consejo de administración para aumentar el capital social contenida en la propuesta a la que este informe se refiere también incluye, de acuerdo con lo establecido en el artículo 506 de la LSC, la atribución a los administradores de la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente de los accionistas, en su caso, con el límite del 20% del capital social en el momento de la autorización, cuando el interés de la Sociedad así lo exija, todo ello en los términos del propio artículo 506.

El consejo de administración de la Sociedad considera que la supresión del derecho de suscripción preferente podría, atendiendo a las circunstancias del mercado en cada momento, resultar, por un lado, adecuada para alcanzar el objetivo que se persigue con esta propuesta, esto es, otorgar al órgano de administración de la Sociedad la oportunidad de captar los recursos necesarios para una mejor gestión de los intereses sociales; y, por otro lado, puede ser una medida necesaria desde el punto de vista del interés social.

A la vista de las circunstancias de incertidumbre y volatilidad a las que están sujetos los mercados de capitales, y a diferencia de lo que ocurriría si el aumento de capital se realizara con derecho de suscripción preferente, la supresión de dicho derecho permitiría a la Sociedad, en primer lugar, la obtención de los recursos necesarios en el plazo de tiempo más breve posible, y, en segundo lugar, la captación de dichos fondos de la manera más eficiente posible, de forma que se acorta el período de colocación efectiva de la ampliación y se incrementan las posibilidades de éxito.

Para poder aprovechar las oportunidades que se presenten en el mercado, atendiendo a las circunstancias por las que éste atraviese en cada momento, es imprescindible actuar con agilidad y rapidez, con el fin de beneficiarse de las denominadas “ventanas de mercado”. En este sentido, realizar una operación reconociendo el derecho de suscripción preferente incrementaría notablemente la complejidad de la operación, además de conllevar mayores costes en tiempo y en dinero para la Sociedad.

Las anteriores circunstancias limitan significativamente la flexibilidad y capacidad de respuesta del consejo de administración de la Sociedad para aprovechar las oportunidades que brinde el mercado. Esta flexibilidad y capacidad de respuesta resultan convenientes atendiendo a las circunstancias cambiantes de los mercados y, de manera especial, en determinadas situaciones de limitaciones crediticias. Por ello, resulta aconsejable que el consejo de administración de la Sociedad disponga de los medios necesarios para poder optar en cada momento a las distintas fuentes de financiación disponibles con el fin de obtener las condiciones financieras más ventajosas.

En cualquier caso, se deja constancia de que la exclusión, total o parcial, del derecho de suscripción preferente constituye tan solo una facultad que la junta general atribuye al consejo y cuyo ejercicio dependerá de que el propio consejo de administración así lo decida, atendidas las circunstancias en cada

caso existentes y con respeto a las exigencias legales. En cualquier caso, si, en uso de estas facultades, el consejo decidiera suprimir el derecho de suscripción preferente con relación a una ampliación de capital que eventualmente decida realizar al amparo de la delegación concedida por la junta general, emitirá, al tiempo de acordar el aumento, un informe detallando las razones de interés social que justifiquen dicha medida, que será puesto a disposición de los accionistas y comunicado a la primera junta general que se celebre tras el aumento de capital, de conformidad con lo establecido en el artículo 506 de la LSC.

El valor nominal de las acciones a emitir, más, en su caso, el importe de la prima de emisión deberá corresponderse con el valor razonable, que se presumirá que es el valor de mercado establecido por referencia a la cotización bursátil, siempre que no sea inferior en más de un 10% al precio de dicha cotización. No obstante, las acciones podrán emitirse a un precio inferior al valor razonable. En ese caso, el informe de los administradores deberá justificar que el interés social no solo exige la exclusión del derecho de suscripción preferente, sino también el tipo de emisión propuesto, que será objeto del correlativo informe de un experto independiente, distinto del auditor de cuentas al que se refiere el artículo 308 de la LSC, el cual se pronunciará específicamente sobre el importe de la dilución económica esperada y la razonabilidad de los datos y consideraciones recogidos en el informe de los administradores para justificarla. Este informe será también puesto a disposición de los accionistas y comunicado a la primera junta general que se celebre tras el aumento de capital, de conformidad con lo establecido en el artículo 506 de la LSC.

Por todo lo anterior, el consejo de administración considera que esta propuesta es justificada y responde a las necesidades que la Sociedad, por su condición de sociedad admitida a negociación en un sistema multilateral de negociación, podría tener que afrontar en el futuro.

Finalmente, las facultades que se atribuirán al consejo de administración, en caso de ser adoptado el acuerdo que se propone, lo serán con expresa facultad de sustitución, de manera que se refuerza la finalidad de dotar al órgano de administración de la capacidad de dar una respuesta rápida y suficiente ante las operaciones que se le planteen.

3. PROPUESTA DE ACUERDO A SOMETER A LA JUNTA GENERAL

La propuesta de acuerdo que se somete a la aprobación de la junta general de accionistas de la Sociedad es la siguiente:

“Delegación en el consejo de administración, con expresas facultades de sustitución, de la facultad de aumentar el capital social en los términos y condiciones del artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, durante el plazo máximo de cinco años, con atribución de la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente hasta el límite del 20% del capital social conforme a lo establecido en el artículo 506 de la Ley de Sociedades de Capital

Delegar en el consejo de administración de IBI Lion SOCIMI, S.A. (la “Sociedad”), tan ampliamente como sea necesario en Derecho, al amparo de lo previsto en el artículo 297.1.b) del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto 1/2010, de 2 de julio (la “LSC”), la facultad de

aumentar el capital social, sin previa consulta a la junta general, una o varias veces y en cualquier momento, durante un plazo de cinco años contados desde la fecha de celebración de esta junta, en la cantidad máxima permitida por la ley, esto es, hasta la mitad del capital social de la Sociedad en la fecha de la presente autorización.

La ampliación o ampliaciones de capital podrán llevarse a cabo mediante la emisión de nuevas acciones ordinarias o de cualquier otro tipo o clase, incluyendo acciones rescatables, con o sin voto y con o sin prima de emisión, todo lo anterior de conformidad con las exigencias legales aplicables, consistiendo el contravalor de las nuevas acciones a emitir en aportaciones dinerarias al patrimonio social o en la transformación de reservas de libre disposición (si fuera permitido por la ley), en cuyo caso la ampliación o ampliaciones de capital podrán realizarse mediante el aumento del valor nominal de las existentes, y previéndose expresamente la posibilidad de suscripción incompleta de las acciones que se emitan conforme a lo prevenido en el artículo 311.1 de la LSC.

Las facultades atribuidas al consejo de administración en virtud del presente acuerdo incluyen, a título ilustrativo, las de fijar los términos y condiciones de cada aumento de capital y las características de las acciones, determinar libremente los inversores y mercados a los que se destinen las ampliaciones, ofrecer libremente las nuevas acciones no suscritas en el plazo o plazos de suscripción preferente, dar nueva redacción al artículo de los estatutos sociales relativo al capital, realizar todos los trámites necesarios para que las nuevas acciones objeto del aumento de capital sean admitidas a negociación en los mercados en los que coticen las acciones de la Sociedad, de conformidad con los procedimientos correspondientes, y solicitar la inclusión de las nuevas acciones en los registros contables de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (Iberclear).

Asimismo, se faculta expresamente al consejo de administración para excluir, total o parcialmente, el derecho de suscripción preferente en relación con las emisiones de acciones objeto de la presente delegación hasta el límite del 20% del capital social en los términos del artículo 506 de la LSC, por remisión de la disposición adicional decimotercera del mismo texto legal.

Asimismo, se faculta al consejo de administración para:

- (i) solicitar, en su caso, la admisión a negociación en mercados regulados o no regulados, organizados o no, españoles o extranjeros, de las acciones que se emitan por la Sociedad con sometimiento a las normas que existan al respecto y especialmente sobre contratación, permanencia y exclusión de la negociación; y*
- (ii) solicitar, en su caso, la exclusión de negociación de las acciones, que se adoptará con las mismas formalidades que la solicitud de admisión y con estricto cumplimiento de la normativa del Mercado de Valores que fuere de aplicación.*

Se autoriza al consejo de administración para que este, a su vez, delegue a favor de cualquiera de los miembros del consejo de administración o en cualquier otra persona, sea o no miembro de ese órgano, las facultades delegadas a que se refiere este acuerdo.



Se hace constar que se ha puesto a disposición de los accionistas el correspondiente informe de administradores justificativo de la propuesta de delegación para aumentar el capital social.”

En Madrid, a 29 de mayo de 2023



*This document is a translation of an original text in Spanish.
In case of any discrepancy between both texts, the Spanish version will prevail.*

REPORT PREPARED BY THE BOARD OF IBI LION SOCIMI, S.A. IN RELATION TO THE PROPOSAL FOR THE DELEGATION TO THE BOARD OF DIRECTORS OF THE POWER TO INCREASE THE SHARE CAPITAL

1. PURPOSE OF THE REPORT

The board of directors of IBI Lion SOCIMI, S.A. (the “**Company**”) has issued this report pursuant to articles 286, 297.1.b) and 506 of the consolidated text of the Spanish Companies Law, approved by Royal Legislative Decree 1/2010 of 2 July (the “**LSC**”) in order to justify the resolution submitted for approval to the ordinary general shareholders meeting of the Company under item Seven of its agenda, relating to the delegation of powers to the board of directors to increase share capital, without seeking prior approval of the general shareholders meeting, within a period of five years and for the maximum amount stipulated in the LSC, with the power to resolve to exclude the pre-emption right with the limit of 20% of the share capital and amending accordingly the article of the articles of association of the Company relating to share capital.

2. JUSTIFICATION OF THE PROPOSAL

Pursuant to article 297.1.b) of the LSC, subject to the requirements for amending the articles of association, the general shareholders meeting may delegate powers to the board of directors to resolve, on one or more occasions, to increase the Company’s share capital up to a certain amount, at such time and in such amount as the board of directors may decide, without seeking the prior approval of the general shareholders meeting.

Under no circumstances may such capital increases exceed half of the Company’s share capital at the time the authorization is granted and all such increases must be carried out through cash contributions or by means of the transformation of unrestricted reserves (if possible under the applicable regulations) within five years of the date of approval by the general shareholders meeting.

In addition, according to article 286 of the LSC, in relation to articles 296.1 and 297.1 of the same law, the board of directors must issue a written report setting out the reasons for the proposed resolution.

The board of directors considers it is in the best interest of the Company for the board of directors to be able to have the authorisations and delegated powers permitted under current corporate law, to establish all the terms of the capital increases and decide which investors and markets to target, so as to have the capacity at all times to capture the resources that are required pursuant to corporate interests of the Company.

The purpose of the authorization is to give the Company’s management body room for manoeuvre and the capacity to respond required by the competitive environment in which the Company operates, in which the success of a given transaction or strategic initiative often depends on the possibility of carrying it out swiftly, without the delays that may be caused by convening and holding a general meeting. The



*This document is a translation of an original text in Spanish.
In case of any discrepancy between both texts, the Spanish version will prevail.*

mechanism of delegating the power to increase capital allows the Company to take advantage of market opportunities that it may identify at any time, eliminating the uncertainty as to whether that opportunity would remain during a period when a general meeting is called. In view of this, the use of the authorization provided for in article 297.1.b) of the LSC provides the board with the appropriate degree of flexibility to meet the needs of the Company as circumstances dictate.

Therefore, the authorization provided for in article 297.1.b) of the LSC provides the board of directors with the necessary powers to carry out one or several capital increases, in line with the Company's interests and as to respond more quickly to financial needs which may arise in the future.

To such end, the board of directors submits for approval to the general shareholders meeting a resolution to delegate to the board of directors the powers to resolve to increase the Company's share capital by not more than half of its share capital at the date the authorization is granted.

2.1. TERMS OF THE DELEGATION

Under the proposed resolution, the corresponding capital increases will be carried out, if applicable, within a period not exceeding five years from the date of the resolution of the general meeting and without the need to convene a general meeting nor of a future resolution, on one or several occasions, and up to the maximum amount equivalent to half of the share capital at the time of the authorisation, through the issuance of new shares, ordinary or of any other type or class permitted by law, ordinary or privileged, including redeemable shares, with or without voting rights, with or without share premium, and with the consideration consisting of cash contributions, where the board may determine the terms of the increase, all in accordance with article 297.1.b) of the LSC. The proposal expressly provides for the possibility of incomplete subscription of issued the shares, in accordance with article 311.1 of the aforementioned law.

The powers to be granted to the board include those to determine the terms of each capital increase and the characteristics of the shares, and to freely offer the new unsubscribed shares within the pre-emption subscription period or periods, redraft the article of the articles of association relating to share capital, to carry out the necessary steps to ensure that the new shares issued by virtue of the capital increase are admitted to trading on the markets on which the Company's shares are listed, in accordance with the relevant procedures, and request the inclusion of the new shares in the accounting records of the Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S. A.U. (Iberclear).

Furthermore, it is proposed that the board be authorised to delegate to any of its members or to any other person, whether or not a member of the board or not, any powers received from the general meeting which may be delegated.

2.2. EXCLUSION OF PRE-EMPTION SUBSCRIPTION RIGHTS

Furthermore, under article 506 of the LSC, in coordination with additional provision thirteen of the same law, when the general meeting authorises the directors to increase the share capital under article 297.1.b)



*This document is a translation of an original text in Spanish.
In case of any discrepancy between both texts, the Spanish version will prevail.*

of the LSC, it may also authorise the board of directors to exclude the pre-emption right in relation to the capital increases subject to the delegation with a limit of 20% of the share capital at the time of the authorisation, when required by corporate interests.

It is hereby stated that the delegation to the board of directors to increase share capital contained in the proposal to which this report refers also includes, in accordance with article 506 of the LSC, authorisation to the directors to exclude the pre-emption rights of the shareholders, if applicable, up to a limit of 20% of the share capital at the date the authorization is granted, where the Company's interests so require it in accordance with article 506 of the LSC.

The board of directors of the Company considers that, depending on market circumstances at any given time, the exclusion of pre-emption rights, on the one hand, could be an appropriate way to achieve the purpose of this resolution as to provide the Company's management body to have the capacity at to capture the resources that are required to meet the Company's needs and, on the other hand, could be necessary for the Company's interests.

Given the uncertainty and volatility circumstances to which capital markets are subject, and in contrast to what would occur if the capital increase is carried out with pre-emption rights, excluding the pre-emption rights would allow the Company, firstly, to raise the necessary funds in the shortest possible time and, secondly, to raise funds as efficiently as possible by shortening the time required to complete effective placement period of the capital increase, thus increasing its chances of success.

To be able to take advantage of opportunities in the market, in accordance with market circumstances, it is essential to act swiftly and quickly in order to benefit from so-called "market windows". To perform a transaction recognising pre-emption rights would significantly increase the complexity of the transaction, and entailing higher costs in terms of time and money for the Company.

The above circumstances significantly limit flexibility and responsiveness to seize market opportunities for the board of directors. Such flexibility and responsiveness are convenient in view of changing market circumstances and, in particular, certain situations of credit constraints. In such cases, it is advisable that the board of directors has the means to opt for the sources of funding available at any given time, so as to obtain the most advantageous financial terms.

In any case, it is hereby stated that the exclusion, in whole or in part, of the pre-emption right represents only a power attributed to the board by the general meeting, the exercise of which will depend on the decision of the board, taking into account the circumstances in each case and in compliance with the legal requirements. In any case, if the board decides to use this authority to exclude pre-emption rights in connection with a capital increase that it may decide to perform under the delegation granted by the general meeting, it must issue, at the time it resolves to increase share capital, a report detailing the reasons of corporate interest justifying this measure, which will be made available to the shareholders and communicated to the first general meeting held after the capital increase, in accordance with article 506 of the LSC.



*This document is a translation of an original text in Spanish.
In case of any discrepancy between both texts, the Spanish version will prevail.*

The nominal value of the shares to be issued plus, where applicable, the amount of the share premium must correspond to the fair value, which will be presumed to be the market value established by reference to the stock market price, provided that it is not more than 10% lower than such stock market price. However, shares may be issued at a price below fair value. In this case, the directors' report must justify that the corporate interest requires not only the exclusion of the pre-emption right, but also the proposed issue price, which must be the subject of the corresponding report issued by and independent expert other than the company's auditor referred to in article 308 of the LSC, which will specifically state the expected amount of the economic dilution and the reasonableness of the data and considerations included in the directors' report to justify it. This report will also be made available to the shareholders and communicated to the first general meeting held after the capital increase, in accordance with article 506 of the LSC.

Based on the above, the board of directors considers that this proposal is justified and responds to the needs that the Company, as a company admitted to trading on a multilateral trading system, may have to face in the future.

Lastly, the authority that will be attributed to the board of directors should the proposed resolution be passed will be with express power to sub-delegate, so as to reinforce the objective of giving the management body the ability to respond swiftly and effectively to any opportunities that may arise.

3. PROPOSED RESOLUTION TO BE SUBMITTED TO THE GENERAL MEETING

The proposed resolution that is submitted for approval to the general shareholders meeting of the Company is as follows:

“Review and, where appropriate, approval of a delegation to the board of directors of the power to increase the share capital under the terms and conditions of article 297.1b) of the LSC, with express powers of substitution, for the maximum period of five years, with the attribution of the power to exclude the pre-emptive right up to the limit of 20% of the share capital, in accordance with the provisions of article 506 of the LSC

To delegate to the board of directors of IBI Lion SOCIMI, S.A. (the “Company”) as broadly as may be required by law, under the provisions of article 297.1.b) of the consolidated text of the Spanish Companies Law as approved by Royal Decree 1/2010 of 2 July (the “LSC”), the authority to increase share capital, without prior consultation to the general meeting, on one or more occasions and at any time, for a period of five years from the date of this general meeting, in the maximum amount permitted by law, this is, up to half of the share capital of the Company on the date of this authorisation.

The capital increase or increases may be carried out by issuing new ordinary shares or any other type or class of shares, including redeemable shares, with or without voting rights, with or without a share premium, all the above in accordance with the applicable legal requirements. The consideration for the new shares to be issued will consist of cash contributions to the shareholder equity or the transformation



*This document is a translation of an original text in Spanish.
In case of any discrepancy between both texts, the Spanish version will prevail.*

of unrestricted reserves (if permitted by law), in which case the capital increase or increases may be carried out by increasing the nominal value of existing shares, and expressly providing for the possibility of incomplete subscription of the issued shares in accordance with the provisions of article 311.1 of the LSC

The authority attributed to the board of directors by this resolution includes, but is not limited to, the authority to set the terms and conditions of each capital increase and the characteristics of the shares, to freely determine the investors and markets for which the capital increases are intended, and to freely offer the new unsubscribed shares within the preferential subscription period or periods, to redraft the article of the Company's articles of association relating to capital, to take all the necessary steps to ensure that the new shares subject to the capital increase are admitted to trading on the markets on which the Company's shares are listed, in accordance with the corresponding procedures, and to request the inclusion of the new shares in the accounting records of the Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S. A.U. (Iberclear)..

Furthermore, the board of directors is also expressly authorised to exclude, in whole or in part, the pre-emption subscription rights in relation to the share issue under this delegation up to the limit of 20% of the share capital in the terms of article 506 of the LSC, by reference to the thirteenth additional provision of the same law.

In addition, the board of directors of the Company is granted the powers to:

- (i) apply, if applicable, for the admission to trading on markets, regulated or not, organized or not, in Spain or abroad, of any shares that may be issued complying with the applicable rules in relation to trading, permanence and delisting; and*
- (ii) apply, if applicable or the exclusion from trading of the shares, with the same formalities as the application for admission and with strict compliance of the applicable securities markets regulation.*

The board of directors is hereby authorised to, in turn, delegate in favour of any member of the board of directors or to any other person, whether or not a member of the board, the powers delegated under this resolution.

It is hereby stated that the corresponding directors' report justifying the proposed delegation to increase the share capital has been made available to the shareholders."

Madrid, 29 May 2023