

LOOSE TRANSLATION  
FOR INFORMATION PURPOSES ONLYACTA DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE  
“IBI LION SOCIMI, S.A.”

- I. En calle Velázquez 17, 5º izq., 28001 Madrid (España), a 5 de febrero de 2024, se reúne el Consejo de Administración de la sociedad IBI Lion SOCIMI, S.A. (la “**Sociedad**”).
- II. Hallándose presentes todos los miembros del Consejo de Administración, deciden por unanimidad celebrar Consejo. El Consejo de Administración se declara por unanimidad válidamente constituido de acuerdo con lo establecido en los estatutos sociales de la Sociedad bajo la presidencia de D. Nadav Berkovitch y actuando como secretario D. Rafael Goldfeld.
- III. Los consejeros aprueban por unanimidad el orden del día formado por los siguientes asuntos:

**Primero. Acuerdos relativos a la ejecución de la reducción de capital social con la finalidad de devolver aportaciones a los accionistas**

**Segundo. Delegación de facultades**

- IV. Se elabora la lista de asistentes, que se adjunta como **Anexo**.
- V. El presidente declara abierta la sesión, invita a los reunidos a deliberar sobre los asuntos enunciados en el orden del día y, previa deliberación, el Consejo de Administración adopta los siguientes:

MINUTES OF THE BOARD OF DIRECTORS OF  
“IBI LION SOCIMI, S.A.”

- I. In calle Velázquez 17, 5º izq., 28001 Madrid (Spain), on 5 February 2024, a meeting of the Board of Directors of IBI Lion SOCIMI, S.A. (the “**Company**”) is held.
- II. With all the members of the Board of Directors being present, they hereby unanimously resolve to hold a meeting. The Board of Directors is unanimously declared validly constituted in accordance with the provisions of the articles of association of the Company under the presidency of Mr. Nadav Berkovitch and with Mr. Rafael Goldfeld acting as secretary.
- III. The directors unanimously approve the following agenda:

**First. Resolutions regarding the execution of the share capital reduction with the aim of refunding shareholder contributions**

**Second. Delegation of powers**

- IV. The list of attendees is drafted and attached hereto as **Annex**.
- V. The chairman declares the meeting open, invites those present to deliberate on the matters set forth in the agenda and, after due deliberation, the Board of Directors passes the following:

**ACUERDOS****Primero. Acuerdos relativos a la ejecución de la reducción de capital social con la finalidad de devolver aportaciones a los accionistas**

El 21 de diciembre de 2023, la junta general extraordinaria de la Sociedad aprobó, bajo el punto Primero de su orden del día, una reducción del capital social de la Sociedad mediante la disminución del valor nominal de las acciones en 0,028447 euros y en una cuantía, considerando el número de acciones en circulación en el momento de la convocatoria, de 1.448.518,935793 euros (sin perjuicio de lo previsto en el párrafo siguiente), con la finalidad de devolver aportaciones a los accionistas (la “**Reducción**”).

En dicho acuerdo de reducción de capital, se hizo constar expresamente que, si antes de la ejecución de la Reducción, la Sociedad aumentase su número de acciones en circulación, la cifra total agregada de la Reducción aumentaría también en la cifra correspondiente. A este respecto, el 15 de enero de 2024 la Sociedad ejecutó un aumento de capital mediante la emisión y puesta en circulación de 640.950 acciones de 0,926447 euros de valor nominal cada una. Por lo tanto, teniendo en cuenta el número de acciones actualmente en circulación de la Sociedad (esto es, 51.560.869 acciones), la cifra total agregada de la Reducción ha quedado fijada en 1.466.752,040443 euros.

En consecuencia, una vez se ejecute la Reducción, el capital social de la Sociedad quedará fijado en 46.301.660,36 euros, dividido en 51.560.869 acciones de 0,898 euros de valor nominal cada una.

En relación con la Reducción, el Consejo de Administración acuerda por unanimidad adoptar los acuerdos siguientes:

**RESOLUTIONS****First. Resolutions regarding the execution of the share capital reduction with the aim of refunding shareholder contributions**

On 21 December 2023, the extraordinary general shareholders' meeting of the Company approved, under item One of its agenda, a reduction in the share capital of the Company by reducing the nominal value of the shares by 0.028447 euros and in an amount, taking into account the number of shares outstanding at the time of the call, of 1,448,518.935793 euros (without prejudice to the following paragraph) with the aim of refunding shareholder contributions (the “**Capital Reduction**”).

The aforementioned share capital reduction resolution expressly stated that if, prior to the execution of the Capital Reduction, the number of outstanding shares of the Company increases, the aggregate total amount of the Capital Reduction shall also increase by the corresponding amount. In this regard, on 15 January 2024, the Company executed a capital increase through the issuance of 640,950 new shares with a nominal value of 0.926447 euros each. As a result, taking into account the number of shares currently outstanding of the Company (i.e., 51,560,869 shares), the total gross aggregate amount of the Capital Reduction has been set at 1,466,752.040443 euros.

Consequently, once the Capital Reduction is executed, the share capital of the Company will be set at 46,301,660.36 euros, divided into 51,560,869 shares with a nominal value of 0.898 euros each.

With regard to the Capital Reduction, the Board of Directors unanimously resolved to approve the following resolutions:

## 1. Periodo de oposición de acreedores

Los miembros del Consejo de Administración toman razón y declaran que el preceptivo anuncio relativo a la Reducción fue publicado el 22 de diciembre de 2023 en el Boletín Oficial del Registro Mercantil y en la página web corporativa de la Sociedad, de conformidad con lo previsto en el artículo 319 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto 1/2010, de 2 de julio (la “LSC”).

De conformidad con el artículo 334 de la LSC, los acreedores de la Sociedad cuyos créditos nacieron antes del 22 de diciembre de 2023, no habían vencido en ese momento y hasta que se les garantizaron tales créditos, tuvieron el derecho de oponerse a la Reducción hasta el 22 de enero de 2024 (incluido).

Transcurrido el plazo legal de un mes a contar desde la publicación del último anuncio de la Reducción, los miembros del Consejo de Administración toman asimismo razón y declaran que no se ha producido oposición a la Reducción por parte de ningún acreedor de la Sociedad.

## 2. Retención y autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITPyAJD)

Los consejeros toman razón de que la Reducción, que comporta la devolución de aportaciones a los accionistas de la Sociedad, de conformidad con lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (“ITPyAJD”), se encuentra sujeta al ITPyAJD, en su modalidad de operaciones societarias, al tipo de gravamen del 1% sobre el valor de las aportaciones devueltas a los accionistas en concepto de reducción de capital.

Al amparo de la facultad delegada por la junta general, teniendo en cuenta la base accionarial de la Sociedad y la naturaleza de sus accionistas, se ha considerado que la mejor forma de proceder —desde un punto de vista operativo, pero también de responsabilidad de los administradores de la Sociedad—, es que la Sociedad retenga el importe del impuesto para su ingreso por cuenta de los accionistas en la autoridad fiscal competente.

## 1. Creditors' opposition period

The members of the Board of Directors acknowledged and declared that the mandatory announcement regarding the Capital Reduction was published on 22 December 2023 in the Official Gazette of the Commercial Registry (*Boletín Oficial del Registro Mercantil*) and on the Company's corporate website, in accordance with article 319 of the consolidated text of the Spanish companies law approved by Royal Legislative Decree 1/2010, of 2 July (the “LSC”).

In accordance with article 334 of the LSC, the Company's creditors whose credits arose prior to 22 December 2023, had not matured at that time and until such credits were secured, had the right to oppose the Capital Reduction until 22 January 2024 (inclusive).

As the statutory one-month period from the publication of the last announcement of the Capital Reduction has elapsed, the members of the Board of Directors also acknowledge and declare that no Company's creditor has opposed the Capital Reduction.

## 2. Withholding and self-assessment of Transfer Tax and Stamp Duty (ITPyAJD)

The members of the board of directors hereby acknowledge that the Capital Reduction, which implies the refund of contributions to the Company's shareholders, in accordance with the provisions of Royal Legislative Decree 1/1993, of 24 September 1993, approving the consolidated text of the Law on Transfer Tax and Stamp Duty (“ITPyAJD”), is subject to ITPyAJD, in its corporate operations modality, at the tax rate of 1% on the value of the contributions refunded to the shareholders by virtue of the capital reduction.

Under the powers delegated by the general meeting, given the shareholder base of the Company and the nature of its shareholders, it has been agreed that the most appropriate way to proceed —from an operational point of view, but also in terms of the Company's directors' liability— is for the Company to withhold the amount of the tax to be paid to the competent tax authority on behalf of the shareholders.

En consecuencia, se acuerda por unanimidad ratificar que la Sociedad ingrese (i) el 99% de la devolución a los accionistas; y (ii) el 1% de la devolución a la autoridad fiscal competente.

### 3. Ejecución de la Reducción

Al amparo de la delegación de facultades conferida por la Junta General Extraordinaria de accionistas de la Sociedad celebrada el 21 de diciembre de 2023 bajo el punto Primero de su orden del día, se acuerda por unanimidad ejecutar la Reducción.

Asimismo, se acuerda por unanimidad facultar solidariamente a todos los miembros del Consejo de Administración, así como al secretario y al vicesecretario del Consejo de Administración, para que cualquiera de ellos, solidaria e indistintamente, en los más amplios términos y sin perjuicio de los apoderamientos que se encuentren actualmente en vigor, y sustituyendo igualmente las facultades conferidas al Consejo de Administración por los acuerdos de la Junta General Extraordinaria de la Sociedad de 21 de diciembre de 2023, puedan realizar cuantos actos y otorgar cuantos documentos, públicos o privados, negocios jurídicos, contratos, declaraciones y operaciones sean necesarios o convenientes en relación con los anteriores acuerdos o para la plena eficacia de la Reducción, en particular y sin limitación:

- (i) declarar cerrada y ejecutada la Reducción y establecer cualesquiera otras circunstancias precisas para llevarla a efecto;
- (ii) señalar la fecha en que el acuerdo de reducir el capital social deba llevarse a efecto, de conformidad con lo acordado por la junta general de accionistas de la Sociedad;
- (iii) redactar y publicar cuantos anuncios resulten necesarios o convenientes en relación con la Reducción;

Consequently, it is unanimously resolved to ratify that the Company pays (i) 99% of the refund to the shareholders; and (ii) 1% of the refund to the competent tax authority.

### 3. Execution of the Capital Reduction

Pursuant to the authorization granted by the Extraordinary General Shareholders Meeting of the Company held on 21 December 2023 under item One of its agenda, it is unanimously resolved to execute the Capital Reduction.

It is unanimously resolved to jointly and severally empower all the members of the Board of Directors, as well as the secretary and vice secretary of the Board of Directors, so that any of them, within all the scope necessary in law and without prejudice to the delegations currently in force, and also substituting the powers conferred to the Board of Directors by the Extraordinary General Shareholders Meeting held on 21 December 2023, may perform such acts and execute such documents, public or private, legal businesses, agreements, statements and transactions as may be necessary or advisable in connection with the foregoing resolutions or for the full effectiveness of the Capital Reduction, in particular and without limitation:

- (i) declare the Capital Reduction closed and executed, and establish any other circumstances necessary to carry it into effect;
- (ii) indicate the date on which the resolution to reduce the share capital must be executed, in accordance with the resolutions passed by the Company's general shareholders meeting;
- (iii) to draft and publish all notices that may be required or convenient in relation to the Capital Reduction;

- 
- |  |   |
|--|---|
| (iv) dar nueva redacción al artículo 6 de los estatutos sociales que fija el capital social para que refleje la cifra resultante tras la ejecución de la Reducción. En caso de que sea necesario atendiendo a la calificación registral, realizar los ajustes que sean necesarios al número de decimales de la cifra de capital social, al valor nominal por acción y, en consecuencia, a la redacción del artículo 6 de los estatutos sociales, para obtener la efectiva inscripción de la correspondiente escritura;   | (iv) redraft the article 6 of the articles of association that establishes the capital share to reflect the figure resulting from the execution of the Capital Reduction. In case necessary in light of the assessment by the Commercial Registry, implement the necessary adjustments to the number of decimals of the share capital, the nominal value per share and, consequently, the drafting of article 6 of the articles of association, to get the effective registration of the relevant deed;   |
| (v) realizar cuantas actuaciones fueran necesarias o convenientes para ejecutar y formalizar la Reducción ante cualesquiera entidades y organismos públicos o privados, españoles o extranjeros, incluidas las de declaración, complemento o subsanación de defectos u omisiones que pudieran impedir u obstaculizar su plena efectividad;   | (v) take such actions as may be necessary or advisable to execute and formalize the Capital Reduction before any public or private, Spanish or foreign, entities and public bodies, including those of declaration, supplementation or rectification of defects or omissions that could prevent or hinder their full effectiveness;   |
| (vi) realizar en nombre de la Sociedad cualquier actuación, declaración o gestión que se requiera ante BME Growth de BME MTF Equity, la Comisión Nacional del Mercado de Valores, 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;  | (vi) to carry out, on behalf to the Company, any act, statement or procedure that may be required by BME Growth of BME MTF Equity, the Spanish National Securities Market Commission, the National Numbering Agency, 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;   |
| (vii) comparecer ante el notario de su elección y elevar a escritura pública el acuerdo de reducción de capital y modificación de estatutos, así como realizar cuantas actuaciones sean precisas y aprobar y formalizar cuantos documentos públicos y privados resulten necesarios o convenientes para la plena efectividad de la Reducción en cualquiera de sus aspectos y contenidos y, en especial, para subsanar, aclarar, interpretar, completar, precisar, o concretar, en su caso, el acuerdo adoptado y, en particular, subsanar los defectos, omisiones o errores que pudieran apreciarse en la calificación verbal o escrita del Registro Mercantil; y | (vii) appear before the notary of its choice and notarize the resolution to reduce share capital and amend the articles of association, as well as to take such actions as may be necessary and approve and formalize such public and private documents as may be necessary or advisable for the full effectiveness of the Capital Reduction in any of its aspects and contents and, in particular, to correct, clarify, interpret, complete, define or specify, as the case may be, the adopted resolution and, in particular, to correct any defects, omissions or errors that may be detected in the verbal or written qualification of the Commercial Registry; and |

(viii) en general, realizar cuantas actuaciones sean necesarias o convenientes para la mejor ejecución de la Reducción.

### **Segundo. Delegación de facultades**

Sin perjuicio de las delegaciones ya acordadas en los acuerdos anteriores, el Consejo de Administración acuerda por unanimidad delegar, en los más amplios términos, en la totalidad de sus miembros, así como en el secretario y vicesecretario del Consejo de Administración, cuantas facultades sean precisas para que, cualquier de ellos, solidaria e indistintamente, pueda interpretar, aclarar, rectificar, subsanar, ejecutar y llevar a pleno efecto los acuerdos anteriores, incluyendo la comparecencia ante Notario y el otorgamiento de cuantos documentos públicos o privados sean necesarios o adecuados, incluyendo pólizas o escrituras para formalizar los acuerdos, o para que los acuerdos aprobados por la presente reunión tengan el deseado efecto legal, elevar a público, total o parcialmente, cualquiera de los acuerdos adoptados en el presente consejo, la publicación de cualesquiera anuncios que sean legalmente exigibles, la inscripción en cualesquiera registros resulten oportunos y la realización de cuantos actos y trámites sean necesarios al efecto; así como, entre otras, las facultades de subsanar, corregir, aclarar, interpretar, completar, precisar o concretar, en su caso, los acuerdos adoptados y dichos documentos, pólizas o escrituras y, en particular, subsanar los defectos, omisiones o errores que fuese apreciados, incluso los apreciados en la calificación verbal o escrita del Registro Mercantil, y pudieran obstaculizar la efectividad del acuerdo.

**VI.** Y no habiendo más asuntos que tratar, se levanta la sesión y de ella la presente acta que, leída, es aprobada por unanimidad por los miembros del Consejo de Administración.

Este documento ha sido redactado en castellano y en inglés, prevaleciendo la versión en castellano en caso de conflicto.

(viii) to carry out, in general, as many actions as may be necessary or convenient for the successful execution of the Capital Reduction.

### **Second. Delegation of powers**

Notwithstanding the delegations already resolved in relation to the above resolutions, the Board of Directors unanimously resolves to delegate, in the broadest possible terms, to all its members, as well as to the secretary and vice secretary of the Board of Directors, as many powers as may be necessary so that any of them, jointly and severally, may interpret, clarify, rectify, amend, execute and give full effect to the above resolutions, including the appearance before a Notary Public and the execution of any public or private documents that may be necessary or appropriate, including public policies (*pólizas*) or public deeds, granted to formalise the resolutions or to give the above resolutions the desired legal effect, raising to public status, totally or partially, any of the above resolutions, the publication of any announcements that may be required by law, the registration in any registers that may be appropriate and the performance of any acts and procedures that may be necessary for that purpose; as well as, among others, the powers to rectify, clarify, interpret, complete, detail or specify, as the case may be, the resolutions adopted, and the mentioned documents, public policies (*pólizas*) and public deeds, in particular, to rectify any defects, omissions or errors that may be found, including the ones found in the verbal or written assessment by the Commercial Registry, which may hinder the effectiveness of the resolution.

**VI.** And there being no further issues to discuss, the meeting is adjourned, and these minutes, having been read, are unanimously approved by the members of the Board of Directors.

This document has been drafted in the Spanish and English languages. In the event of any discrepancies between the two versions, the Spanish version will prevail.

**V.º B.º**

**EL PRESIDENTE / THE CHAIRMAN**

**EL SECRETARIO / THE SECRETARY**

---

D. Nadav Berkovitch

---

D. Rafael Goldfeld

**ANEXO / ANNEX**  
**LISTA DE ASISTENTES / LIST OF ATTENDEES**

**Consejero / Director**

**Firma / Signature**

D. Nadav Berkovitch

D. Rafael Goldfeld

D. Ohad Kleiner

D. David Lubetzky