



**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 0.031 euros del valor nominal de las acciones de la Sociedad, en la cantidad, considerando el número de acciones en circulación actualmente, de 2.199.284,646 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 2.199.284,646 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 0,031 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, 2.199.284,646. 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 aumentado 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:

“Quinto. Examen y aprobación, en su caso, de una reducción de capital social con la finalidad de devolver aportaciones a los accionistas, mediante la disminución en 0,031 euros del valor nominal de las acciones, en la cantidad, considerando el número de acciones en circulación actualmente, de 2.199.284,646 euros (con delegación expresa para adaptar dicha cantidad total en función del número de acciones en circulación en el momento de su ejecución), 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 0,031 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 0,866 a 0,835 euros y la diferencia de 0,031 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 70.944.666 acciones de la Sociedad en circulación, la cifra de la reducción de capital objeto del presente acuerdo asciende a 2.199.284,646 euros. En caso de que, antes de la ejecución de la reducción de capital objeto del presente acuerdo, hubiese aumentado el número de acciones en circulación de la Sociedad, la cifra total agregada de la reducción de capital aumentará también en la cifra correspondiente. Se acuerda delegar expresamente en el Consejo de Administración, con facultades de sustitución en cada uno de sus miembros, para adaptar dicha cantidad total en función del número de acciones en circulación en el momento de la ejecución de la reducción de capital.

La ejecución del presente acuerdo de reducción deberá llevarse a cabo tras 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, asumiendo que no se realiza ningún aumento de capital antes de la ejecución de esta reducción, el artículo 6 de los estatutos sociales quedará redactado como sigue: “El capital social asciende a cincuenta y nueve millones doscientos treinta y ocho mil setecientos noventa y seis euros con once céntimos de euro (59.238.796,11€), dividido en setenta millones novecientas cuarenta y cuatro mil seiscientos sesenta y seis (70.944.666) acciones nominativas, de cero con ochocientos treinta y cinco milésimas de euro (0,835€) 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”. En caso de que, antes de la ejecución de la reducción de capital objeto del presente acuerdo, hubiese aumentado el número de acciones en circulación de la Sociedad, la redacción del artículo 6 de los estatutos sociales se ajustará en la cifra correspondiente. Se acuerda delegar expresamente en el Consejo de Administración, con facultades de sustitución en cada uno de sus miembros, las facultades necesarias para dar nueva redacción al referido artículo de los estatutos sociales.

La cantidad de 0,031 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 aumentado 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;*
- xiii) *acordar la no ejecución del presente acuerdo, en el caso de que concurran, a su juicio, razones que lo justifiquen en atención al interés social; y*
- xiv) *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 24 de abril de 2025