

IBI LION SOCIMI, S.A.
JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS

1. LUGAR, FECHA Y HORA DE CELEBRACIÓN

El consejo de administración de IBI Lion SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**"), en su sesión celebrada el 8 de diciembre de 2025, ha acordado convocar junta general extraordinaria de accionistas, que se celebrará en calle Velázquez 17, 5º izq., 28801, Madrid, España, el 11 de enero de 2026, a las 12:00 horas (CET), en primera convocatoria, o, de no alcanzarse el quórum necesario, el 12 de enero de 2026, 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 segunda convocatoria, es decir, el 12 de enero de 2026 en el lugar y hora antes indicados.

2. ORDEN EL DÍA

Primero. 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 0,030 euros de valor nominal de las acciones, en la cantidad, considerando el número de acciones en circulación actualmente, de 2.275.744,05 euros (con delegación expresa para adoptar 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.

Segundo. 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, complementos, 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 (p.ej. calle Velázquez 17, 5º Izq. 28001 Madrid) dentro de los 5 días naturales siguientes a la publicación de esta 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 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 el 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 sea legalmente 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 5 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.

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 5 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 (CET) del día anterior a aquel en que haya de celebrarse la junta general (esto es, el 11 de enero de 2025, para la primera convocatoria y, en su caso, del 12 de enero de 2026 para la segunda convocatoria) a través de correo electrónico remitido a la dirección abigail@ibi-lion.com, indicando:

- (i) En el caso de los accionistas persona física: nombre completo, NIF, domicilio y correo electrónico desde el que se conectarán a la junta general. Asimismo, habrán de acompañar fotocopia de su documento nacional de identidad en vigor.
- (ii) En el caso de los accionistas persona jurídica: denominación social, NIF, domicilio y correo electrónico desde el que se conectarán a la junta general, así como el nombre completo, NIF 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 en vigor del representante.

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, así como 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 11:30 horas (CET) y las 12:00 horas (CET) del día 11 de enero de 2026 (si la junta se celebra en primera convocatoria) o del día 12 de enero de 2026 (si, como es previsible, 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 abigail@ibi-lion.com antes de las 17:00 horas (CET) del día anterior a aquel en que haya de celebrarse la junta general (esto es, del 11 de enero de 2026, para la primera convocatoria y, en su caso, del 12 de enero de 2026 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 7 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 de 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 línea, 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 que recojan 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 el párrafo anterior, 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, en caso de haber sido nombrado.

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 (CET) 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 quorum 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 línea, 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 (abigail@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 (p.ej. calle Velázquez 17, 5º Izq. 28001, Madrid) o solicitar la entrega o el envío de forma inmediata y gratuita de, entre otros, (i) el presente anuncio de convocatoria; (ii) el texto íntegro de las propuestas de acuerdo 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; y (iii) el modelo de tarjeta de asistencia, delegación y voto a distancia. Asimismo, dicha documentación estará a disposición de los accionistas ininterrumpidamente a través de la página web de la Sociedad (www.ibi-lion.es).

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 abigail@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 de la LSC.

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 del 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, delegación y voto a distancia 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 DNI o documento equivalente, en el que concrete su solicitud, que deberá remitir a la siguiente dirección de correo electrónico (abigail@ibi-lion.com) o al domicilio social. Los titulares de los datos pueden presentar cualquier reclamación ante la autoridad de control competente en materia de protección de datos.

En Madrid, a 8 de diciembre de 2025.

Don Rafael Goldfeld
Secretario del Consejo de Administración