



INSUR PROMOCIÓN INTEGRAL, S.L.U.

(sociedad constituida en España de acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital)

SUPLEMENTO

AL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN PUNTUAL DE VALORES DE MEDIO Y LARGO PLAZO AL
MERCADO ALTERNATIVO DE RENTA FIJA

BONOS INSUR SENIOR SECURED 2021

Importe nominal y efectivo total: 30.000.000.-€

El presente suplemento (el "**Suplemento**") al Documento Informativo de Incorporación de Valores al Mercado Alternativo de Renta Fija (el "**MARF**") de **Insur Promoción Integral, S.L.U.** (el "**Emisor**" o "**Insur**"), incorporado en el MARF con fecha de 13 de diciembre de 2021, correspondiente a la emisión de bonos "*Insur Senior Secured 2021*" (los "**Bonos**"), con vencimiento el 10 de diciembre de 2026 (tal y como sea modificado en cada momento, y en particular en virtud del suplemento al documento informativo de fecha 26 de abril de 2023, el "**Documento Informativo**" y la "**Emisión**"), deberá leerse conjuntamente con el Documento Informativo y, en su caso, con cualquier otro suplemento a dicho Documento Informativo que el Emisor pueda publicar en el futuro.

En este Suplemento los términos en mayúsculas tendrán el significado que se establece en el Documento Informativo, salvo que dichos términos aparezcan expresamente definidos en este Suplemento.

1. DECLARACIONES DE RESPONSABILIDAD

D. Francisco Pumar López, Director General de Grupo Insur y representante persona física de Inmobiliaria del Sur, S.A., en su condición de Administradora Única del Emisor, asume la responsabilidad por el contenido del presente Suplemento, actuando conforme a la autorización otorgada por Socio Único del Emisor en su reunión de fecha 30 de diciembre de 2025.

D. Francisco Pumar López, en la representación que ostenta, asegura que, tras comportarse con una diligencia razonable para garantizar que así es, la información contenida en este Suplemento es, según su conocimiento, conforme a los hechos y no incurre en ninguna omisión que pudiera afectar a su contenido.

2. ANTECEDENTES

- (A) Que, con fecha 13 de diciembre de 2021, se procedió a la incorporación en el MARF de los Bonos, por un importe nominal y efectivo total de 30 millones de euros.
- (B) Que, en esa misma fecha, a los efectos de la emisión de los Bonos, el Emisor elaboró el Documento Informativo de incorporación puntual de valores de medio y largo plazo al MARF, debidamente incorporado en dicha fecha.
- (C) Que, en fecha 13 de abril de 2023, la asamblea general del sindicato de bonistas de la Emisión, debidamente convocada con fecha 22 de marzo de 2023 mediante anuncio en la página web del MARF, acordó la modificación de: (i) determinados términos y condiciones del Documento Informativo relacionados con la hipoteca de primer rango a constituir en favor de los bonistas, y, además, (ii) del artículo 9 del reglamento del sindicato de bonistas, relativo a la forma de convocatoria de la Asamblea General, incluido en el Documento Informativo.

- (D) Que, en fecha 29 de enero de 2026, la asamblea general del sindicato de bonistas de la Emisión, debidamente convocada con fecha 8 de enero de 2026, mediante anuncio en la página web del MARF, y en la página web de INMOBILIARIA DEL SUR, S.A., acordó la modificación de determinados términos y condiciones del Documento Informativo.
- (E) Que, como consecuencia de lo anterior, el Emisor procede a la publicación del presente Suplemento a los efectos de reflejar en el Documento Informativo los cambios previamente indicados, en los términos que a continuación se especifican.

3. CONTENIDO QUE SE INCORPORA AL DOCUMENTO INFORMATIVO

De conformidad con los acuerdos aprobados por el sindicato de bonistas de la Emisión en virtud de la asamblea celebrada el 29 de enero de 2026 (la "**Asamblea**"), el Emisor y la referida Asamblea han acordado modificar determinados términos y condiciones de la Emisión.

A continuación se detallan los apartados del Documento Informativo que son objeto de modificación.

3.1.Modificación en su totalidad del apartado 1.2 de la sección 1 del Documento Informativo denominado "Información general de la emisión".

A estos efectos, se ha acordado modificar en su totalidad el apartado 1.2 denominado "Información general de la emisión" de la sección 1 denominada "Resumen" del Documento Informativo que a partir de la presente fecha se entenderá sustituida por el texto que se acompaña al Suplemento como **Anexo I**.

3.2.Modificación en su totalidad de la sección 7 del Documento Informativo denominado "INFORMACIÓN RELATIVA A LOS VALORES. TÉRMINOS Y CONDICIONES GENERALES".

A estos efectos, se ha acordado modificar en su totalidad la sección 7 denominada "INFORMACIÓN RELATIVA A LOS VALORES, TÉRMINOS Y CONDICIONES GENERALES" del Documento Informativo que a partir de la presente fecha se entenderá sustituida por el texto que se acompaña al Suplemento como **Anexo II**.

4. VIGENCIA DEL RESTO DE TÉRMINOS DEL DOCUMENTO INFORMATIVO

Las modificaciones del Documento Informativo descritas en el apartado 3 anterior no conllevan la modificación de ningún otro término del Documento Informativo.

Como consecuencia, las disposiciones previstas en el Documento Informativo que no hayan sido modificadas en los términos previstos en este Suplemento seguirán vigentes de conformidad con la redacción contenida en el Documento Informativo.

Desde la fecha de incorporación del Documento Informativo en el MARF hasta la fecha del presente Suplemento no se han puesto de manifiesto nuevos factores de riesgo que modifiquen los recogidos en el Documento Informativo.

5. FACTORES DE RIESGO

No se ha puesto de manifiesto para el Emisor nuevos riesgos que conlleven las modificaciones a los recogidos en el Documento Informativo.

6. PUBLICACIÓN DEL SUPLEMENTO

El presente Suplemento se publicará en la página web del MARF ([enlace](#)).

(sigue hoja de firmas)

En Sevilla, a 30 de enero de 2026.

Como responsable del Suplemento al Documento Informativo:

INSUR PROMOCIÓN INTEGRAL, S.L.U.

p.p.

D. Francisco Pumar López

ANEXO I

7 INFORMACIÓN DE LA EMISIÓN

Este resumen de la Emisión contiene la información básica y no pretende ser completo, pudiendo estar sujeto a limitaciones y excepciones que se detallan en este Documento Informativo. Toda la información relativa a la Emisión se encuentra en el apartado 7 "Información relativa a los valores, términos y condiciones generales".

Emisor	INSUR PROMOCIÓN INTEGRAL, S.L.U.
Garante	INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.
Importe de la Emisión	El importe nominal total de la emisión asciende a TREINTA MILLONES DE EUROS (30.000.000 €), constituida por TRESCIENTOS bonos (300) de CIENTO MIL EUROS (100.000 €) de valor nominal cada uno agrupados en única clase o serie.
Nombre de la emisión	Emisión de Bonos INSUR Senior Secured 2021.
Código ISIN	ES0305626006
Fecha de Emisión	2 de diciembre de 2021
Fecha de Desembolso	10 de diciembre de 2021
Fecha de Vencimiento	10 de diciembre de 2030
Derechos económicos para el Bonista	<p>El cupón que devengarán los Bonos será del 5,50% nominal anual, pagadero anualmente sobre el valor nominal de los Bonos.</p> <p>No obstante, deberá atenderse a lo dispuesto en el apartado 7.9.1 del presente Documento Informativo.</p>
Destino de los fondos obtenidos con la emisión	<p>Los Fondos serán destinados exclusivamente a la adquisición de suelos en las Localizaciones Permitidas.</p> <p>De conformidad con el apartado 7.7.7 del presente Documento Informativo, se distinguirá entre:</p> <p>A. Adquisiciones Directas:</p> <p>(i) Los Fondos podrán destinarse en su totalidad a las Adquisiciones Directas; y</p> <p>(ii) Se beneficiará de la Garantía</p>

	<p>Hipotecaria.</p> <p>B. Adquisiciones Indirectas</p> <p>(i) Los Fondos podrán destinarse hasta un máximo del cincuenta por ciento (50%) a Adquisiciones Indirectas; y</p> <p>(ii) No se beneficiará de la Garantía Hipotecaria.</p> <p>Los Fondos se destinarán exclusivamente a la adquisición de suelos en las Localizaciones Permitidas.</p>
Activos elegibles	<p>Tendrán consideración de activos elegibles los siguientes:</p> <p>1) Los Solares; y</p> <p>2) Los Suelos en Proceso.</p>
Otros compromisos	<p>En el caso de las Adquisiciones Directas y de conformidad con el apartado 7.7.7. del presente Documento Informativo, dos tercios (2/3) del precio de adquisición de cada uno de los suelos se financiará con fondos depositados en la Cuenta Escrow del Bono. El tercio (1/3) restante se financiará con recursos propios del Emisor, del Garante o cualquier sociedad perteneciente al Grupo Insur.</p> <p>En el caso de las Adquisiciones Indirectas y de conformidad con el apartado 7.7.7. del presente Documento Informativo, un medio (1/2) del precio de adquisición de cada uno de los suelos se financiará con fondos depositados en la Cuenta Escrow del Bono. El medio (1/2) restante se financiará con recursos propios del Emisor, del Garante o cualquier sociedad perteneciente al Grupo Insur.</p> <p>El Emisor se compromete a destinar los fondos obtenidos por la Emisión del Bono a la compra de, al menos, tres (3) Solares o Suelos en Proceso durante la vigencia de la Emisión.</p> <p>Mientras los Bonos estén en circulación, el Emisor se obliga a subsanar el incumplimiento de alguno de los ratios de cobertura mínimo señalados en el apartado 7.7.8 del Documento Informativo,</p>

	<p>mediante ingreso en la Cuenta Escrow del Bono de los importes necesarios para alcanzar el ratio de cobertura mínimo incumplido.</p> <p>Los Suelos en Proceso no podrán representar más de un veinticinco por ciento (25%) de las Adquisiciones.</p> <p>Del mismo modo, para las Adquisiciones aplican los siguientes límites:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Para las Adquisiciones Directas, el límite máximo financiable será equivalente a dos tercios (2/3) del valor agregado entre (a) el precio de compra del suelo y (b) todos los Costes Soportados hasta la fecha en que se alcance el hito de la simultaneidad. (ii) Para las Adquisiciones Indirectas, el límite máximo financiable será equivalente a un medio (1/2) del valor agregado entre (a) el precio de compra del suelo y (b) todos los Costes Soportados hasta la fecha en que se alcance el hito de la simultaneidad, todo ello calculado exclusivamente sobre la parte proporcional que corresponda al Emisor en función de su porcentaje de participación en la Joint Venture.
Garantías de los Bonos	<p>Los Bonos contarán con las siguientes garantías:</p> <ul style="list-style-type: none"> • La garantía personal a primer requerimiento, abstracta, autónoma e independiente, con carácter incondicional e irrevocable del Garante. Los detalles de la garantía personal pueden consultarse en el apartado 7.6.2(a) del Documento Informativo. • Prenda de primer rango sobre los derechos de créditos derivados de la cuenta bancaria restringida en la que se depositen los fondos procedentes de la Emisión de los Bonos (la "Cuenta Escrow del Bono"). Los detalles de la prenda sobre la Cuenta Escrow del Bono pueden consultarse en el apartado 7.6.2(b) del

	<p>Documento Informativo.</p> <ul style="list-style-type: none"> Hipoteca de primer rango sobre las Adquisiciones Directas. El rango de la hipoteca será pospuesto, a segundo rango, una vez formalizado el correspondiente préstamo hipotecario promotor. Los detalles de la garantía hipotecaria pueden consultarse en el apartado 7.6.2(c) del Documento Informativo.
Orden de prelación	Los Bonos tendrán la consideración de bonos "senior secured", al estar garantizados.
Calificación crediticia	Con fecha 18 de diciembre de 2025, la agencia Ethifinance Ratings, S.L. asignó a la Emisión una calificación crediticia de BBB- (el " Rating del Bono ").
Amortización Ordinaria	Amortización a su vencimiento (<i>bullet</i>).
Amortización Anticipada	El Bono solo podrá ser amortizado anticipadamente en el caso de que se den alguna de las circunstancias que se detallan en el apartado 7.10 del Documento Informativo.
Vencimiento Anticipado	Adicionalmente al impago de cualesquiera importes debidos en virtud de los Bonos, existen determinados supuestos que, de no subsanarse en los plazos previstos al efecto, podrán determinar el vencimiento anticipado de los Bonos. Los Supuestos de Vencimiento Anticipado pueden consultarse en el apartado 7.8 del presente Documento Informativo.
Obligaciones del Emisor	<p>El Emisor tiene limitaciones y obligaciones, entre otras, en relación con:</p> <ul style="list-style-type: none"> Obligaciones de información. Rango (<i>pari passu</i>) Obligaciones financieras. Otras obligaciones: (i) cooperación, (ii) autorizaciones y licencias, (iii) operaciones con partes vinculadas, (iv) destino y disposición de los fondos, (v) valoraciones RICS de los inmuebles hipotecados, (vi) cambio de control, (vii) operaciones

	<p>societarias y cambio de negocio, (viii) seguros, (ix) impuestos y (x) normativa aplicable.</p> <p>El detalle de las obligaciones del Emisor puede consultarse en el apartado 7.7 del presente Documento Informativo.</p>
Restricciones sobre la libre transmisibilidad	<p>Los Bonos están dirigidos exclusivamente a inversores cualificados, contrapartes elegibles y clientes profesionales. Los Bonos podrán ser libremente transmitidos por cualquier medio admitido en Derecho y de acuerdo con las normas del MARF donde serán incorporados a negociación. Véase <i>Restricciones sobre la libre transmisibilidad de los valores</i> en el apartado 7.13.2 del presente Documento Informativo.</p>
Agente de Pagos	BANKINTER, S.A.
Comisario	BONDHOLDERS, S.L.
Entidad Coordinadora Global y Entidad Colocadora	BESTINVER SOCIEDAD DE VALORES, S.A.
Asesor Registrado	GVC GAESCO VALORES, S.V., S.A.

ANEXO II

7. INFORMACIÓN RELATIVA A LOS VALORES, TÉRMINOS Y CONDICIONES GENERALES

7.1. Denominación completa de la emisión, descripción de los valores y divisa de emisión

La emisión se denomina "Emisión de Bonos INSUR Senior Secured 2021".

Respecto de operaciones que el Emisor lleve a cabo que sean de similar o idéntica naturaleza que la Emisión y que tenga por finalidad la compra de suelo, los Bonos constituirán obligaciones directas, incondicionales, garantizadas (*secured*) y no subordinadas (*unsubordinated*), que estarán garantizadas por las Garantías, tal y como se indica en el apartado 7.6.2 del presente Documento Informativo. Los Bonos tendrán en todo momento un rango al menos igual entre sí (*pari passu*), sin privilegio o preferencia de ningún tipo entre ellos y un rango al menos igual al del resto de obligaciones pendientes, garantizadas (*secured*) y no subordinadas (*unsubordinated*), que el Emisor pueda contraer en el futuro, con la excepción de aquellos privilegios o preferencias que pueda establecer la normativa concursal española en el futuro.

En caso de concurso del Emisor, los Bonos tendrán la consideración de créditos con privilegio especial con arreglo a lo dispuesto en la Ley Concursal, hasta el valor de las correspondientes garantías (salvo que tengan la consideración de créditos subordinados con arreglo artículo 281 de la Ley Concursal y demás normativa que resulte de aplicación), en la medida en que las obligaciones del Emisor bajo los Bonos estén garantizados por las Garantías Reales, cuando la misma tenga la consideración de derecho real de hipoteca, y tendrá la consideración de crédito ordinario, con arreglo a la Ley Concursal, cuando la Garantía Hipotecaria no tenga la consideración de derecho real de hipoteca.

Los Bonos son valores de renta fija que representan una deuda para el Emisor, devengan intereses y son reembolsables por amortización a su vencimiento.

Los Bonos se emiten en euros, tienen un valor nominal unitario de CIEN MIL EUROS (100.000 €) y pertenecen a una única clase y serie. Los Bonos están representados mediante anotaciones en cuenta de conformidad con la normativa del MARF.

7.2. Código ISIN asignado por la Agencia Nacional de Codificación de Valores

El Código ISIN de los Bonos asignado por la Agencia Nacional de Codificación de Valores es ES0305626006.

7.3. Importe total de los valores, número de valores, valor nominal unitario y precio de la emisión

El importe nominal total de la emisión asciende a TREINTA MILLONES DE EUROS (30.000.000 €), constituida por trescientos (300) Bonos de CIEN MIL EUROS (100.000 €) de valor nominal

cada uno agrupados en una única clase o serie.

El precio de la emisión es a la par, 100 % de su valor nominal, libre de impuestos y gastos para el suscriptor.

7.4. Fungibilidad de los valores

La presente emisión podrá ser fungible con cualesquiera otras emisiones de bonos del Emisor que prevean su fungibilidad con ésta u otras emisiones. Las emisiones que fuesen fungibles con la presente Emisión se beneficiarán de todas las garantías con las que cuenten los Bonos integrantes de la presente Emisión y sus titulares se integrarán en el Sindicato de Bonistas de la presente Emisión.

En consecuencia, en caso de concurso del Emisor, cuando existan emisiones de bonos fungibles con los Bonos emitidos en virtud de la presente Emisión, los Bonistas no tendrán prelación en derechos con respecto a los titulares de los bonos emitidos posteriormente.

7.5. Calificación crediticia

Con fecha 18 de diciembre de 2025, Ethifinance Ratings, S.L. ("**Ethifinance**") emitió un informe de rating de la Emisión sobre la base de su propia metodología. En su informe, Ethifinance asignó una calificación crediticia para la Emisión de BBB-. Dicha calificación tiene como enfoque la evaluación de la solvencia y el riesgo de crédito asociado al Emisor y a Grupo Insur en el medio y largo plazo.

7.6. Fecha de emisión y desembolso, periodo de solicitud de suscripción de los valores. Sistema de colocación y, en su caso, aseguramiento de la emisión. Garantías de la emisión

La fecha de emisión es el 2 de diciembre de 2021 (la "**Fecha de Emisión**"). El desembolso tuvo lugar el día 10 de diciembre de 2021 (la "**Fecha de Desembolso**").

A los efectos previstos en el artículo 7 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión (la "**LMVSI**"), el Emisor ha depositado en IBERCLEAR y en el MARF un documento de emisión (el "**Documento de Emisión**"), en el que se recogen las características de los Bonos.

7.6.1. Colocación y aseguramiento de los Bonos

La emisión ha sido objeto de colocación entre inversores cualificados por la Entidad Colocadora, de conformidad con el Contrato de Colocación.

El periodo durante el cual se han suscrito los Bonos ("**Periodo de Suscripción**") comenzó el día 29 de noviembre de 2021 a las 10:00 horas (CET) y finalizó a las 12:00 (CET) horas del día 2 de diciembre de 2021. Inmediatamente cerrado el Período de Suscripción, la Entidad Colocadora comunicó al Emisor y al Agente de Pagos el importe de los Bonos efectivamente colocados por ella, a los efectos de que estas solicitasen la primera inscripción de los Bonos en el registro de IBERCLEAR.

Ni la Entidad Colocadora ni ninguna otra entidad asumió compromisos de aseguramiento de la emisión.

7.6.2. Garantías de la Emisión

Sin perjuicio de la responsabilidad universal del Emisor, los Bonos cuentan con las garantías que a continuación se describen (las "**Garantías**" o, individualmente, la "**Garantía**"). Las obligaciones garantizadas por las Garantías son todas las obligaciones actuales y futuras vencidas, debidas o incurridas en cualquier momento por el Emisor frente a los Bonistas, incluyendo los gastos del Sindicato de Bonistas, que estarán representados por el Comisario (las "**Partes Garantizadas**"), tanto reales como contingentes, y ya se incurran por separado o conjuntamente y como principal o garantía o en cualquier otro concepto (las "**Obligaciones Garantizadas**").

Las Garantías, salvo las Escrituras Públicas de Hipoteca, han sido modificadas, extendidas y ratificadas, con la finalidad de que las Obligaciones Garantizadas sean extensibles. Las Escrituras Públicas de Hipoteca serán modificadas en un plazo de quince (15) Días Hábiles.

*(a) Garantía personal y solidaria del Garante (la "**Garantía Personal**"):*

Para garantizar el cumplimiento de las Obligaciones Garantizadas, y sin perjuicio de la responsabilidad personal ilimitada del Emisor de conformidad con el artículo 1.911 del Código Civil, que no se considerará limitada en manera alguna por la creación de las garantías, el Garante y el Comisario (en nombre propio y representación de los Bonistas) han formalizado el correspondiente contrato de garantía (el "**Contrato de Garantía**"), en virtud del cual el Garante garantiza personal, incondicional e irrevocablemente, con renuncia expresa a los beneficios de excusión, orden y división, las Obligaciones Garantizadas (y, en particular, el pago puntual de todas las cantidades pendientes de los Bonos a cargo del Emisor). Dicha garantía ha sido aceptada por los Bonistas a través del Comisario.

La Garantía Personal se configura como una garantía a primer requerimiento y no como garantía (fianza) ni garantía (aval) del tipo descrito en los artículos 439 y disposiciones relacionadas del Código de Comercio y, por lo tanto, dicha Garantía Personal se estructura como una garantía a primer requerimiento, abstracta, autónoma e independiente y los derechos (es decir, los beneficios de orden, excusión y división) otorgados a la garantía en virtud de los artículos 1.830 y ss. del Código Civil no se aplicarán a esta Garantía Personal.

En caso de insolvencia del Emisor, el Garante será solidariamente responsable ante los Bonistas por las Obligaciones Garantizadas, sin que cualesquiera convenios o cualesquiera otros acuerdos adoptados en el marco de un procedimiento concursal o preconcursal puedan novar, modificar, alterar o dejar sin efecto la presente Garantía Personal, que continuará garantizando el íntegro y puntual cumplimiento de las Obligaciones Garantizadas.

La Garantía Personal otorgada en virtud del Contrato de Garantía seguirá siendo plenamente efectiva mientras no se hayan satisfecho plenamente las Obligaciones Garantizadas.

Por lo que respecta a la ejecución de la Garantía Personal, el Garante se compromete a pagar las Obligaciones Garantizadas al primer requerimiento del Comisario (el "Requerimiento"), actuando en nombre y por cuenta de los Bonistas y siguiendo sus instrucciones. Dicho Requerimiento deberá ir acompañado de una certificación del Comisario firmada por persona con poderes bastantes para representarle, en la que se haga constar la cantidad pendiente de pago.

El Comisario, actuando en nombre de los Bonistas, podrá exigir al Garante el importe de las Obligaciones Garantizadas a su vencimiento normal o anticipado, sin que para ello sea necesario declarar el vencimiento anticipado de las Obligaciones Garantizadas.

Sin perjuicio de lo anterior, el Comisario informará al Emisor acerca de cualquier ejecución de la Garantía Personal.

Los Bonistas podrán ejecutar la Garantía Personal exclusivamente a través del Comisario. A efectos aclaratorios, los Bonistas no podrán llevar a cabo, individual o conjuntamente, ninguna acción dirigida a ejecutar cualesquiera derechos a su favor bajo la Garantía Personal. La ejecución de la Garantía Personal requerirá de un acuerdo favorable adoptado por la mayoría prevista a tal efecto en el seno del Sindicato de Bonistas.

Recibido por el Garante el Requerimiento, abonará la cantidad requerida, dentro del plazo de diez (10) días hábiles a contar desde el día siguiente a la fecha de recepción del Requerimiento correspondiente.

El Contrato de Garantía ha sido suscrito con fecha 2 de diciembre de 2021. En virtud del Contrato de Garantía, el Garante asumirá todas las obligaciones que se le atribuyen en el presente Documento Informativo y se comprometerá a facilitar el cumplimiento por el Emisor de todas las obligaciones que le afecten.

(b) *Prenda sobre los derechos de crédito derivados de la Cuenta Escrow del Bono (la "Prenda sobre la Cuenta Escrow"):*

Para garantizar el cumplimiento de las Obligaciones Garantizadas, y sin perjuicio de la responsabilidad personal ilimitada del Emisor de conformidad con el artículo 1.911 del Código Civil, que no se considerará limitada en manera alguna por la creación de las garantías, el Emisor, como pignorante, el Comisario (en nombre propio y en nombre y representación de los Bonistas), ha otorgado un derecho real de prenda ordinaria de primer rango sobre los derechos de crédito derivados de la Cuenta Escrow del Bono a favor de las Partes Garantizadas en garantía del íntegro y puntual cumplimiento de las Obligaciones Garantizadas, mediante la ejecución del contrato de prenda (la "**Póliza de Prenda**" o el "**Contrato de Prenda**"). El Contrato de Prenda fue suscrito con fecha 2 de diciembre de 2021.

La Prenda sobre la Cuenta Escrow se extenderá automáticamente a cualesquiera saldos se depositen en la Cuenta Escrow del Bono con posterioridad a la Fecha de Desembolso.

La Prenda sobre la Cuenta Escrow tiene el carácter de indivisible, en consecuencia, no

se cancelará hasta que todas las Obligaciones Garantizadas hayan sido incondicional e irrevocablemente abonadas en su totalidad.

No se entenderán modificadas, dispensadas, resueltas o canceladas la Prenda sobre la Cuenta Escrow del Bono si el Emisor dispone de los fondos mantenidos en ella.

La ejecución y cancelación de la Prenda sobre la Cuenta Escrow siempre deberá hacerse de forma colectiva a través del Comisario (en nombre y representación de los Bonistas y siguiendo las instrucciones de los mismos), a cuyo efecto deberán cumplirse con las mayorías exigidas en el Reglamento del Sindicato de Bonistas. En el supuesto de que se hayan satisfecho la totalidad de las Obligaciones Garantizadas, el Comisario no requerirá las instrucciones de los Bonistas para la cancelación de la Prenda sobre la Cuenta Escrow. El Comisario podrá iniciar cualesquiera procedimientos que legalmente le asistan, ya sea el proceso judicial declarativo o de ejecución forzosa, el extrajudicial previsto en el artículo 1.872 del Código Civil y en el expediente de subasta notarial regulado en el Capítulo V del Título VII de la Ley del Notariado o lo previsto en el RDL 5/2005, sin perjuicio de que los términos específicos de la ejecución de la Prenda sobre la Cuenta Escrow serán los previstos en el Contrato de Prenda.

Las Partes Garantizadas son los Bonistas en proporción al número de Bonos de su titularidad.

La Prenda sobre la Cuenta Escrow se otorga en beneficio de los Bonistas presentes y futuros. Por tanto, en caso de venta o transmisión de los Bonos, el comprador o adquirente de dichos Bonos será considerado beneficiario de la Prenda sobre la Cuenta Escrow sin necesidad de actuación ulterior por su parte o por parte del transmitente.

- (c) *Hipoteca de primer rango sobre las Adquisiciones Directas. Posposición del rango con la formalización del préstamo hipotecario promotor (la "**Hipoteca**" o la "**Garantía Hipotecaria**" y, junto con la Prenda sobre la Cuenta Escrow, las "**Garantías Reales**" y, cada una de ellas, una "**Garantía Real**") que financie la construcción de la promoción inmobiliaria sobre el suelo adquirido.*

Para garantizar la devolución de los fondos del Bono que se destinan a la adquisición de suelos, y sin perjuicio de la responsabilidad personal ilimitada del Emisor de conformidad con el artículo 1.911 del Código Civil, que no se considerará limitada en manera alguna por la creación de las garantías, el Emisor, como hipotecante, y en su caso, Insur Patrimonial, S.L.U. ("**Insur Patrimonial**"), como hipotecante no deudor, y el Comisario (en nombre propio y en nombre y representación de los Bonistas) otorgarán, un derecho real de hipoteca de primer rango sobre las fincas adquiridas con los fondos procedentes de la Emisión de los Bonos para destinarlas a la actividad de promoción inmobiliaria, a favor de las Partes Garantizadas, en garantía del íntegro y puntual cumplimiento de la devolución de los fondos del Bono destinados a la adquisición de suelos, mediante la ejecución de las correspondientes escrituras públicas de hipoteca (la/s "**Hipoteca/s de Primer Rango**" y la/s "**Escritura/s Pública/s de Hipoteca**").

En el plazo de quince (15) Días Hábiles a contar desde la adquisición de las correspondientes fincas, el Emisor, y en su caso, Insur Patrimonial, y el Comisario, en representación de los Bonistas, deberán otorgar la Escritura Pública de Hipoteca en

virtud de la cual se otorga la correspondiente Hipoteca de Primer Rango.

El Emisor se compromete a (i) realizar sus mejores esfuerzos para que la citada Escritura Pública de Hipoteca, así como la escritura mediante la cual se formalice su extensión, modificación y ratificación como consecuencia de la novación de los términos y condiciones de emisión de los Bonos (la "**Escritura de Novación**"), sea inscrita en los correspondientes registros de la propiedad en los que se encuentren inscritos los inmuebles (de forma que la Hipoteca de Primer Rango quede debidamente constituida conforme a la legislación española respecto de los mismos) en un plazo no superior a cuatro (4) meses desde la fecha de otorgamiento de la correspondiente Escritura Pública de Hipoteca o, en su caso, desde la fecha de otorgamiento de la Escritura de Novación, y (ii) facilitar al Comisario, en un plazo no superior a cinco (5) meses desde la fecha de otorgamiento de la correspondiente Escritura Pública de Hipoteca o de la Escritura de Novación, las correspondientes certificaciones registrales o extractos de fecha posterior a dicha inscripción, en las que se certifique que las fincas hipotecadas en virtud de la Hipoteca de Primer Rango pertenecen al Emisor y que no tienen ninguna carga, condición o gravamen, a excepción de la Hipoteca y otros gravámenes legales. El Emisor podrá, en una sola ocasión, prorrogar el plazo de cuatro (4) meses establecido anteriormente por noventa (90) Días Hábiles adicionales, notificándolo al Comisario con al menos cinco (5) Días Hábiles de antelación. Dicha notificación deberá incluir una descripción detallada de las razones para ampliar el plazo establecido para la inscripción de la Hipoteca o, en su caso, de la Escritura de Novación.

La falta de inscripción de la Escritura Pública de Hipoteca en el plazo mencionado así como, en su caso, la falta de inscripción de la Escritura de Novación, así como en el caso de que no se presenten al Comisario en dicho plazo las certificaciones o extractos registrales correspondientes, constituirá una Causa de Vencimiento Anticipado de conformidad con lo establecido en el apartado 7.8.1(h) siguiente.

No obstante, el Emisor, en cualquier caso, podrá subsanar la falta de inscripción de la Escritura Pública de Hipoteca o, en su caso, de la Escritura de Novación, reintegrando en la Cuenta Escrow del Bono, el importe del Bono destinado a la adquisición de la finca o fincas cuya Hipoteca no puede ser objeto de inscripción, con independencia de cuál fuera la causa. El Emisor tendrá para ello un plazo de diez (10) Días Hábiles a contar desde la finalización del plazo de cuatro (4) meses antes indicado o la prórroga de (90) noventa días, en su caso.

La responsabilidad máxima hipotecaria, por todos los conceptos, de cada Hipoteca de Primer Rango que se constituya durante la vida del Bono ascenderá a la cantidad que represente el 120% del importe de los Bonos destinados a la adquisición del correspondiente suelo o terreno, distribuidos de la siguiente manera: (i) 100% principal; (ii) 4% para responder de intereses ordinarios (iii) 8% para responder de intereses de demora; y (iv) 8% en concepto de costes y gastos legales y extrajudiciales.

En el momento en que, respecto de la correspondiente finca adquirida con los fondos de los Bonos, se haya formalizado el préstamo hipotecario promotor, la Hipoteca de Primer Rango será pospuesta (2º rango) en favor de la hipoteca que garantice el préstamo promotor de la correspondiente entidad financiera (la "**Posposición del Rango**").

Asimismo, conforme el proyecto inmobiliario siga su curso, y tras la obtención de la preceptiva licencia de obras para la construcción del proyecto inmobiliario, una vez que el Emisor otorgue la escritura pública en el que se divida horizontalmente la promoción inmobiliaria a desarrollar en el suelo, el Comisario y el Emisor deberán suscribir la conveniente instancia de distribución de la responsabilidad hipotecaria entre las distintas fincas surgidas de la división horizontal, conforme a lo dispuesto en los artículos 123 de la Ley Hipotecaria y 216 del Reglamento Hipotecario.

(d) Disposiciones comunes a las Garantías

Las Garantías se otorgarán como garantías independientes y, en ese sentido, las Partes Garantizadas podrán, a través del Comisario, ejecutar cualquiera de ellas, en el orden que consideren oportuno, de forma alternativa, conjunta o sucesiva, y el inicio de un procedimiento de ejecución en relación con una Garantía no limitará ni condicionará el inicio de procedimientos de ejecución en relación con la otra Garantía.

En el caso de que solo una Garantía haya sido ejecutada, las Partes Garantizadas ejecutarán dicha Garantía a través del Comisario, asignando las cantidades recaudadas con ello al pago de las Obligaciones Garantizadas pertinentes cubiertas por la Garantía que haya sido ejecutada.

Las Garantías garantizarán el puntual e íntegro cumplimiento de todas las Obligaciones Garantizadas y el Emisor no tendrá derecho a solicitar la cancelación parcial de las Garantías en caso de cumplimiento parcial de las Obligaciones Garantizadas.

Asimismo, la constitución, cancelación o modificación de todas aquellas Garantías que se constituyan al amparo de la Emisión deberán ser comunicadas igualmente a MARF a los efectos correspondientes, en el plazo de cinco (5) Días Hábiles desde el momento de su constitución.

7.6.3. Orden de prelación de los Bonos

Las obligaciones del Emisor bajo los Bonos constituirán obligaciones senior garantizadas por las siguientes garantías: (i) la Prenda sobre la Cuenta Escrow; y (ii) la Hipoteca (esto es, la/s Hipoteca/s de Primer Rango o de segundo rango, a medida que se produzca la Posposición del Rango de aquellas), sobre los suelos adquiridos por el Emisor, o por Insur Patrimonial, con los fondos obtenidos de la Emisión, y (iii) la Garantía Personal del Garante.

Los derechos de los tenedores de los Bonos frente al Emisor derivados de la Emisión tendrán, respecto de las operaciones que tengan la misma naturaleza jurídica que la Emisión, al menos, igual rango de prelación, preferencias o privilegios que los derechos que se deriven de deuda senior de otros acreedores presentes o futuros del Emisor y rango superior de prelación, preferencias o privilegios que los derechos que se deriven de deuda subordinada de otros acreedores presentes o futuros del Emisor.

Los titulares de los Bonos, por el mero hecho de su adquisición, renuncian a cualquier orden de prelación distinto que pudiera conferirles la normativa aplicable en cada momento, sin perjuicio de lo dispuesto en la normativa concursal.

7.7. Obligaciones del Emisor

7.7.1. Obligaciones de información

Mientras los Bonos estén en circulación, el Emisor publicará en la página web del MARF y proporcionará al Comisario, tan pronto como estén disponibles, pero en cualquier caso dentro de los 180 días posteriores al final de cada uno de los ejercicios financieros (comenzando en el ejercicio financiero que finaliza el 31 de diciembre de 2021), una copia de:

- (i) los estados financieros individuales del Emisor y los individuales y consolidados del Garante;
- (ii) una referencia o un enlace a la página web donde se incluyan los estados financieros consolidados auditados del Grupo;
- (iii) el informe de auditoría; y
- (iv) cualquier calificación crediticia del Emisor o el Garante realizada por cualquier agencia de calificación internacionalmente reconocida o por Ethifinance.

Igualmente, en relación con aquellos suelos y terrenos cuya compraventa esté sujeta a condición resolutoria (tal y como ésta se describe en el apartado 7.8.1.h siguiente), el Emisor asume los siguientes compromisos de información:

- (i) informar puntualmente al Comisario de la solicitud de la licencia de obras (o su no solicitud en el plazo establecido en el correspondiente pliego de condiciones) y, posteriormente, de la obtención o, en su defecto, denegación de la misma (y, en este caso, la posibilidad de subsanar o no la denegación);
- (ii) remitir al Comisario una copia del contrato de construcción suscrito para la ejecución de las obras, con inclusión de un calendario de hitos conforme a la planificación previamente realizada por el Emisor;
- (iii) (remitir con periodicidad trimestral al Comisario una copia del informe de control y seguimiento relativo a los trabajos de ejecución de las obras del proyecto preparado:
 - (a) por un tercero independiente contratado por el Emisor a instancias de la entidad financiera proveedora del correspondiente préstamo hipotecario promotor o, en el caso de que la referida entidad financiera no exigiera la contratación de un tercero independiente,
 - (b) por la Dirección de Ejecución de la correspondiente obra;
- (iv) informar puntualmente al Comisario del retraso sustancial en el cumplimiento del calendario de ejecución de las obras (con independencia del calendario fijado en el correspondiente pliego de condiciones administrativas).

A estos efectos se entenderá por retraso sustancial cualquier incumplimiento o desviación sobre el calendario de ejecución de las obras establecido que tenga como consecuencia que la fecha de finalización de las obras ocurra con una antelación inferior a cuatro (4) meses sobre la fecha límite para la terminación de las mismas fijada en el correspondiente pliego de condiciones administrativas; y

- (v) informar puntualmente al Comisario de las acciones a ejercitar frente a la administración que haya promovido la ejecución de una condición resolutoria.

Los estados financieros y la información financiera consolidada de Grupo Insur se prepararán de acuerdo con las NIIF-UE mientras que los estados financieros individuales del Emisor y del Garante se prepararán conforme al Plan General de Contabilidad aprobado Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre. Los estados financieros anuales serán auditados por el Auditor.

El Comisario no asume ninguna responsabilidad por la autenticidad, exactitud o corrección de la información, informes o certificaciones proporcionados por el Emisor.

Asimismo, mientras los Bonos estén en circulación, el Emisor se compromete a publicar por medio de la correspondiente comunicación de otra información relevante (OIR) en la página web del MARF, que se pondrá a disposición del Comisario, cualquier cambio sustancial que afecte materialmente al Emisor, al Garante, a cualquiera de sus sociedades participadas o a los Bonos (p. ej., dividendos, reorganizaciones o reestructuraciones societarias, adquisiciones, enajenaciones, pleitos, arbitrajes, etc.) y que puedan afectar de forma adversa o perjudicar a su estructura, situación financiera o solvencia.

Sin perjuicio de lo anterior, el Emisor se compromete a facilitar al Comisario, en su caso, la información adicional que razonablemente pueda requerir el Comisario sobre las circunstancias de los cambios relevantes a los que se refiere el párrafo anterior.

7.7.2. Orden de prelación y rango de los Bonos (*pari passu*)

Respecto de operaciones que el Emisor lleve a cabo que sean de similar o idéntica naturaleza que la Emisión y que tenga por finalidad la compra de suelo, el Emisor se compromete, durante toda la vida de los Bonos, a mantener los Bonos y los derechos derivados de los mismos para los Bonistas, al menos, en el mismo rango de prelación (*pari passu*), y con los mismos privilegios o preferencias, garantías (reales o personales) u otras, cada una según corresponda, como aquellos que deriven o puedan derivar para otros acreedores no subordinados del Emisor, presentes o futuros, salvo para aquellos rangos, preferencias y privilegios que operen por ley, a menos que la Asamblea de Bonistas autorice lo contrario.

7.7.3. Obligaciones financieras del Emisor

El Garante y el Emisor se comprometen directamente a que, a nivel consolidado y bajo la incorporación de los negocios conjuntos ajustados por su porcentaje de participación mediante el método de integración proporcional, los estados financieros cumplan con las siguientes obligaciones financieras durante la vigencia de la emisión:

(a) **Ratio Loan to Value (LTV):**

El LTV (Deuda Financiera Neta / Valoración RICS de los Inmuebles) máximo a nivel consolidado deberá ser del 45%.

(b) **Ratio de Cobertura de Intereses:**

El ratio de cobertura de intereses (EBITDA / Gastos Financieros Netos) a nivel consolidado deberá ser de un mínimo de dos veces (2x).

A estos efectos:

- **“Deuda Financiera Neta”** significa el saldo en el Balance consolidado de los pasivos financieros con coste explícito (deuda con entidades de crédito por préstamos, pólizas, confirmings clasificados como deuda bancaria, deuda por arrendamiento financiero, pagarés, bonos o cualquier deuda con coste explícito) menos saldos en el Balance consolidado de tesorería y otros medios líquidos o equivalentes (el saldo de la Cuenta Escrow del Bono será considerada como tesorería así como cualquier activo financiero de carácter monetario que garantice una deuda financiera con coste explícito). El Balance consolidado será el formulado por INSUR consolidando las sociedades consideradas negocios conjuntos por el método de integración proporcional.
- **“Valoración RICS de los Inmuebles”** significa la valoración de los inmuebles (suelos, solares, promociones en curso, edificaciones terminadas de la actividad de promoción, e inmuebles destinados al arrendamiento) conforme a los estándares de la *Royal Institution of Chartered Surveyors* (RICS). La valoración RICS incluirá la valoración de los inmuebles de las sociedades consideradas negocios conjuntos por el porcentaje de participación en estas sociedades por parte de las sociedades pertenecientes al Grupo Insur.
- **“EBITDA”** significa el resultado de explotación de la cuenta de resultados consolidada (+) la dotación a la amortización del inmovilizado o inversiones inmobiliarias (+/-) la dotación o aplicación de deterioros sobre inmovilizado e inversiones inmobiliarias. La cuenta de resultados consolidada será la formulada por INSUR consolidando las sociedades consideradas negocios conjuntos por el método de integración proporcional.
- **“Gastos Financieros Netos”** significa los gastos financieros registrados en la cuenta de resultados consolidada por la utilización de recursos ajenos menos la parte de esos gastos financieros capitalizados en el ejercicio en algún activo (inversiones inmobiliarias o existencias). La cuenta de resultados consolidada será la formulada por INSUR consolidando las sociedades consideradas negocios conjuntos por el método de integración proporcional.

Para la verificación del cumplimiento de los ratios descritos en los párrafos a) y b) anteriores, el Emisor y el Garante emitirán con carácter anual, y referido al cierre de cada ejercicio social, sendos informes en los que se calcule los referidos ratios. Estos informes deberán ser certificados por el auditor de cuentas del Emisor y del Garante y entregados al Comisario en un plazo no superior a (6) seis meses desde el cierre del ejercicio social.

A los efectos de la verificación por parte del auditor de cuentas del Emisor y del Garante del cumplimiento de estos ratios, la cuenta de resultados formulada consolidando las sociedades consideradas negocios conjuntos por el método de integración proporcional se obtendrá reclasificando del epígrafe "Resultado de entidades valoradas por el método de la participación" de la cuenta de resultados consolidada NIIF-UE a los resultados de explotación, resultados financieros y gasto por impuesto de sociedades los correspondientes epígrafes de los estados financieros individuales de las sociedades consideradas negocios conjuntos en el porcentaje de participación en esas sociedades por parte de las sociedades pertenecientes al Grupo Insur. Asimismo, las partidas de balance por el método proporcional que formen parte de las ratios a verificar se obtendrán adicionando a las partidas de balance consolidado NIIF-UE las correspondientes a las sociedades consideradas negocios conjuntos en sus estados financieros individuales en el porcentaje de participación en esas sociedades por parte de las sociedades pertenecientes al Grupo Insur.

7.7.4. Cooperación

El Emisor cooperará y colaborará con el Comisario para adoptar las acciones necesarias o convenientes para la ejecución y formalización de esta Emisión y para mantener sus obligaciones, válidas y eficaces en todo momento, y ejecutará, con arreglo a las previsiones de esta emisión, cualesquiera novaciones de ésta que en el futuro sean necesarias o convenientes para garantizar su plena validez y eficacia.

7.7.5. Autorizaciones y licencias

El Emisor se compromete a mantener y conservar las autorizaciones, licencias y consentimientos requeridos por las disposiciones legales vigente en cada momento para el desarrollo de su actividad y solicitar cuantas autorizaciones o permisos resulte, ahora o en el futuro, necesarios para la formalización de la Emisión.

7.7.6. Operaciones con Partes Vinculadas

El Emisor no ejecutará ni llevará a cabo ninguna operación con Partes Vinculadas, a menos que:

- (i) se trate de una Operación Vinculada Permitida; o
- (ii) cumpla con todos los requisitos siguientes: (a) se realice en condiciones de mercado (*arm's length basis*), (b) se produzca en el curso ordinario de los negocios de la sociedad correspondiente, y (c) cumpla con los requisitos de la legislación española (en particular, aquellos establecidos en el artículo 231 bis. de la Ley de Sociedades de Capital).

A efectos del presente apartado, "**Operación Vinculada Permitida**" significa en relación con el Emisor o el Garante, (i) cualquier acuerdo de gestión de efectivo; (ii) cualquier pago en relación con la prestación de servicios a cualquier empresa del Grupo; (iii) cualquier préstamo a o por cualquier empresa del Grupo; (iv) cualquier acuerdo de naturaleza similar, celebrado por el Emisor como prestamista y/o acreedor o prestatario y/o deudor, en el curso ordinario de los negocios o de acuerdo con su objeto social, para prestar o recibir servicios de gestión de efectivo entre cualquier empresa del Grupo; y (v) cualquier transferencia de fondos o financiación intra-grupo por parte del Emisor a favor de (a) Insur Patrimonial, o (b) cualquier sociedad participada o *Joint Venture* en la que el Emisor, directa o indirectamente, participe, siempre que el destino exclusivo de tales fondos sea la adquisición de suelos o terrenos, siempre que dichas operaciones se realicen en condiciones de mercado y en el curso ordinario del negocio inmobiliario del Grupo.

7.7.7. Destino y disposición de los fondos de los Bonos

Los fondos obtenidos a través de los Bonos (los "**Fondos**") serán destinados exclusivamente a la adquisición de solares y terrenos, para su desarrollo en las siguientes actividades y localizaciones:

- 1) **Residencial para primera vivienda:** en capitales de provincia y áreas metropolitanas de Madrid, Sevilla, Málaga y Valencia; así como en las capitales de provincia de Alicante, Córdoba, Huelva, Cádiz, Granada y Almería (las "**Localizaciones de Primera Vivienda**").
- 2) **Residencial para segunda vivienda:** en las zonas costeras de Cádiz, Huelva, Málaga, Granada, Almería, Murcia, Alicante, Valencia y Castellón (las "**Localizaciones de Segunda Vivienda**").
- 3) **Proyectos Terciarios:** en las capitales de Madrid, Sevilla, Málaga y Valencia, así como en los municipios de Alcobendas, Pozuelo de Alarcón, Las Rozas y San Sebastián de los Reyes (las "**Localizaciones Terciarias**").
- 4) **Terciario hotelero:** en capitales de provincia y áreas metropolitanas de Madrid, Sevilla, Málaga y Valencia; así como en cualesquiera otras capitales de provincia con más de 200.000 habitantes (las "**Localizaciones Terciarias Hoteleras**", y junto con las Localizaciones de Primera Vivienda, las Localizaciones de Segunda Vivienda y las Localizaciones Terciarias, las "**Localizaciones Permitidas**").

Por "**Proyectos Terciarios**", se entenderá: aquellos desarrollos inmobiliarios cuyo uso principal no es residencial, sino destinado a actividades económicas, comerciales, logísticas, administrativas, de servicios, oficinas u otras actividades relacionadas con el sector terciario. Se incluirán dentro de esta categoría tanto edificaciones existentes susceptibles de mejora, rehabilitación o reconversión, como nuevas construcciones sobre suelos destinados a dicho uso, siempre que estén ubicados en las Localizaciones Permitidas.

Los suelos podrán ser adquiridos:

A. De forma directa por el Emisor o Insur Patrimonial (las "**Adquisiciones Directas**"):

- Los Fondos podrán destinarse en su totalidad a las Adquisiciones Directas; y
- Se beneficiará de la Garantía Hipotecaria.

B. De forma indirecta por las sociedades participadas por el Emisor junto con otras entidades, en las que el Emisor ejerce la gestión integral de la sociedad y del proyecto (las "**Joint Venture**") (las "**Adquisiciones Indirectas**", y junto con las Adquisiciones Directas, las "**Adquisiciones**"):

- Los Fondos podrán destinarse hasta un máximo del cincuenta por ciento (50%) a las Adquisiciones Indirectas; y
- No se beneficiará de la Garantía Hipotecaria.

Tanto para las Adquisiciones Directas como para las Adquisiciones Indirectas los Fondos podrán destinarse a las siguientes finalidades:

- (i) La adquisición de suelos para Localizaciones de Segunda Vivienda, no pudiendo exceder del 25% de los Fondos.
- (ii) La adquisición de Proyectos Terciarios, para su mejora o transformación.
- (iii) La adquisición de suelos (que se hayan formalizado por medio de escritura pública ante notario) que se hayan producido con una anterioridad no superior a nueve (9) meses desde la presente fecha.

Los fondos serán depositados en la Cuenta Escrow del Bono y se irán disponiendo de ellos en la medida en que se vayan adquiriendo los suelos.

Cada adquisición de suelos será financiada de la siguiente forma:

A) Respecto a las Adquisiciones Directas:

- (i) 1/3 del importe equivalente al menor entre el precio de la compraventa del suelo y su valoración RICS, con recursos propios del Emisor, del Garante o cualquier sociedad del Grupo Insur; y
- (ii) 2/3 del importe equivalente al menor entre el precio de la compraventa del suelo y su valoración RICS, con los fondos depositados en la Cuenta Escrow del Bono.

B) Respecto a las Adquisiciones Indirectas:

- (i) 1/2 del importe equivalente al menor entre el precio de la compraventa del suelo y su valoración RICS, multiplicado por el porcentaje de participación del Emisor en la Joint Venture, con recursos propios del Emisor, del Garante o cualquier sociedad del Grupo Insur; y
- (ii) 1/2 del importe equivalente al menor entre el precio de la compraventa del suelo y su valoración RICS, multiplicado por el porcentaje de participación

del Emisor en la Joint Venture, con los fondos depositados en la Cuenta Escrow del Bono

Para la disposición de los fondos de la Cuenta Escrow del Bono (tanto en el caso de las Adquisiciones Directas, como de las Adquisiciones Indirectas) será necesario obtener el consentimiento del Comisario. El Comisario no podrá negar su consentimiento si el suelo cuya adquisición se pretenda, tiene los usos y se encuentra en alguno de los ámbitos geográficos anteriores (i.e., dentro de una Localización Permitida).

En el caso de que, una vez formalizado el préstamo hipotecario promotor, destinado a la financiación del proyecto inmobiliario a realizar sobre el suelo adquirido, se produjese alguna disposición que financie igualmente parte del suelo adquirido con recursos propios del Emisor y fondos del Bono, en la Cuenta Escrow del Bono se depositarán los fondos del préstamo promotor recibido para financiar el suelo. No obstante, esos fondos reintegrados podrán ser destinados a la adquisición de nuevos suelos.

7.7.8. Valoraciones RICS de los inmuebles objeto de hipoteca

Los inmuebles objeto de Hipoteca deberán cumplir mientras los Bonos estén en circulación los siguientes ratios, cuyo cumplimiento será verificado semestralmente mediante la realización de valoraciones RICS (*Royal Institution of Chartered Surveyors*):

- (i) En el momento de la formalización de la Hipoteca de Primer Rango, y hasta la formalización del préstamo hipotecario promotor: Ratio de cobertura mínimo $\text{GAV}/\text{importe invertido del Bono}$, igual o superior a 1,50 veces.
- (ii) En el momento de la formalización del préstamo promotor y antes de la disposición del mismo: Ratio de cobertura mínimo $\text{GAV}/\text{importe invertido del Bono}$, igual o superior a 1,65 veces.
- (iii) A los doce meses de la formalización del préstamo promotor: Ratio de cobertura mínimo $(\text{GAV} - \text{Importe dispuesto del préstamo hipotecario promotor})/\text{importe invertido del Bono}$, igual o superior a 1,85 veces.
- (iv) A los veinticuatro meses de la formalización del préstamo promotor: Ratio de cobertura mínimo $(\text{GAV} - \text{Importe dispuesto del préstamo hipotecario promotor}) / \text{importe invertido del Bono}$, igual o superior a 2,05 veces.

A estos efectos:

"GAV (Gross Asset Value)" significa la valoración RICS de los suelos o terrenos adquiridos. La valoración RICS se realizará, en cada momento, dependiendo del estado de la promoción inmobiliaria que se desarrolle sobre el suelo o terreno, bien como suelo, bien como promoción en curso, bien como inmueble terminado.

En el caso de incumplimiento de alguno de los ratios anteriores, mientras los Bonos

estén en circulación, el Emisor lo subsanará ingresando en la Cuenta Escrow del Bono el importe necesario para que se alcance el ratio de cobertura mínimo. El importe a ingresar será el importe mínimo necesario para alcanzar el ratio exigido.

Si en una siguiente valoración RICS queda acreditado que los ratios de cobertura mínimos son alcanzados, el Emisor podrá retirar las cantidades, total o parcialmente, que fueron ingresadas en la Cuenta Escrow del Bono para su subsanación.

Para su verificación el Emisor entregará al Comisario un certificado incluyendo el cálculo de los ratios de cobertura mínimos respecto de cada inmueble adquirido utilizando los fondos del Bono, en los quince (15) días siguientes a la fecha de cálculo de cada uno de ellos.

7.7.9. Valoraciones RICS de los inmuebles vinculados a las Adquisiciones Indirectas

Los inmuebles que no son objeto de Hipoteca deberán cumplir mientras los Bonos estén en circulación los siguientes ratios, cuyo cumplimiento será verificado semestralmente mediante la realización de valoraciones RICS:

- (i) Cobertura inicial y hasta la formalización del préstamo hipotecario promotor: Ratio de cobertura mínimo $(GAV \times \text{Porcentaje participación del Emisor en la Joint Venture}) / \text{importe invertido del Bono}$, igual o superior a 2,00 veces.
- (ii) En el momento de la formalización del préstamo promotor y antes de la disposición del mismo: Ratio de cobertura mínimo $(GAV \times \text{Porcentaje participación del Emisor en la Joint Venture}) / \text{importe invertido del Bono}$, igual o superior a 2,20 veces.
- (iii) A los doce meses de la formalización del préstamo promotor: Ratio de cobertura mínimo $((GAV - \text{Importe dispuesto del préstamo hipotecario promotor}) \times \text{Porcentaje de participación del Emisor en la Joint Venture}) / \text{importe invertido del Bono}$, igual o superior a 2,50 veces.
- (iv) A los veinticuatro meses de la formalización del préstamo promotor: Ratio de cobertura mínimo $((GAV - \text{Importe dispuesto del préstamo hipotecario promotor}) \times \text{Porcentaje de participación del Emisor en la Joint Venture}) / \text{importe invertido del Bono}$, igual o superior a 2,75 veces.

En el caso de incumplimiento de alguno de los ratios anteriores, mientras los Bonos estén en circulación, el Emisor lo subsanará ingresando en la Cuenta Escrow del Bono el importe necesario para que se alcance el ratio de cobertura mínimo. El importe a ingresar será el el importe mínimo necesario para alcanzar el ratio exigido.

Si en una siguiente valoración RICS queda acreditado que los ratios de cobertura mínimos son alcanzados, el Emisor podrá retirar las cantidades, total o parcialmente, que fueron ingresadas en la Cuenta Escrow del Bono para su subsanación.

Para su verificación el Emisor entregará al Comisario un certificado incluyendo el cálculo de los ratios de cobertura mínimos respecto de cada inmueble adquirido utilizando los fondos del Bono, en los quince (15) días siguientes a la fecha de cálculo

de cada uno de ellos.

7.7.10. Activos elegibles

Tendrán consideración de activos elegibles los siguientes:

- 1) Los Solares;
- 2) Los Suelos en Proceso que reúnan los siguientes tres requisitos:
 - (i) cuenten con el proyecto de reparcelación inscrito en el registro de la propiedad correspondiente,
 - (ii) tengan aprobado el proyecto de urbanización, y
 - (iii) tengan las obras de urbanización iniciadas y en un grado de avance que permitan la simultaneidad de las obras de urbanización con las de ejecución de las de edificación en cada una de las parcelas resultantes del proyecto de reparcelación.

Los Suelos en Proceso no podrán representar más de un veinticinco por ciento (25%) de las Adquisiciones.

Del mismo modo, para las Adquisiciones aplican los siguientes límites:

- (i) Para las Adquisiciones Directas, el límite máximo financiable será equivalente a dos tercios ($2/3$) del valor agregado entre (a) el precio de compra del suelo y (b) todos los Costes Soportados hasta la fecha en que se alcance el hito de la simultaneidad.
- (ii) Para las Adquisiciones Indirectas, el límite máximo financiable será equivalente a un medio ($1/2$) del valor agregado entre (a) el precio de compra del suelo y (b) todos los Costes Soportados hasta la fecha en que se alcance el hito de la simultaneidad, todo ello calculado exclusivamente sobre la parte proporcional que corresponda al Emisor en función de su porcentaje de participación en la Joint Venture.

Por "**Solares**" se entenderá: aquellos suelos cuyas obras de urbanización ya han sido finalizadas y sobre los que se puede solicitar, sin ninguna restricción los permisos, licencias y autorizaciones necesarias para la construcción del proyecto inmobiliario.

Por "**Suelos en Proceso**" se entenderá: aquellos suelos en proceso de urbanización en los que se permite la simultaneidad de las obras de urbanización con las de ejecución de las de edificación.

Por "**Costes Soportados**" se entenderá: el conjunto de desembolsos económicos efectivamente realizados por el Emisor (o, en su caso, por la Joint Venture correspondiente) vinculados al desarrollo urbanístico y/o constructivo del suelo objeto de la adquisición, hasta la consecución del hito de la simultaneidad. A modo enunciativo y no limitativo, se consideran incluidos dentro de los Costes Soportados:

el precio de adquisición del suelo, los costes de urbanización (incluyendo obras de infraestructura y suministro), los gastos por cargas urbanísticas y cesiones obligatorias, los costes técnicos y de gestión asociados a la redacción y tramitación de proyectos (incluyendo reparcelación y urbanización), así como cualesquiera otros gastos necesarios para alcanzar el grado de avance que permita la ejecución simultánea de las obras de edificación y las de urbanización.

7.7.11. Operaciones societarias y cambio de negocio

El Emisor no podrá adoptar ningún acuerdo de modificación estructural salvo que sea entre sociedades que formen parte del Grupo Insur o que el Emisor sea la sociedad beneficiaria de cualquier operación de modificación estructural.

El Emisor tampoco podrá realizar ningún cambio material respecto de la naturaleza general de su negocio.

7.7.12. Seguros

Mantener asegurados durante la vida de la emisión, los bienes e instalaciones de su propiedad, en la forma que es habitual en las empresas de su mismo sector y de acuerdo con la ley aplicable, suscribiendo una póliza de seguros de incendios y de cualquier otro siniestro o catástrofe, todos ellos con una entidad de seguros de plena solvencia, y facilitar al Comisario, a su solicitud, certificado de la citada póliza de seguros, en condiciones usuales de mercado. Se obligan, asimismo, a mantenerse al corriente en el pago de las primas de seguro y a cumplir las demás obligaciones que impongan las pólizas.

7.7.13. Impuestos

El Emisor se compromete a estar al día en el pago de los impuestos que por ley esté obligado a asumir. El Emisor mantendrá su residencia fiscal dentro del territorio español y su registro de IVA en virtud de la legislación española aplicable.

7.7.14. Normativa aplicable.

El Emisor se compromete (e igualmente el Garante como sociedad matriz del Grupo Insur), a cumplir con la legislación mercantil, civil, administrativa, medioambiental, laboral y fiscal que les resulte aplicable en cada momento, así como al pago puntual de sus obligaciones tributarias.

7.7.15. Otras obligaciones del Emisor.

En relación con las obligaciones de información asumidas por el Emisor en el apartado 7.7.1 anterior relativas a suelos y terrenos cuya compraventa esté sujeta a condición resolutoria (tal y como ésta se describe en el apartado 7.8.1.h siguiente), el Emisor se compromete a depositar en la Cuenta Escrow del Bono, previo requerimiento de los

Bonistas (a través del Comisario), la cantidad dispuesta de los fondos obtenidos de la Emisión de los Bonos para la adquisición del terreno o suelo afectado por alguno de los siguientes supuestos:

- (i) en el caso de que no solicite la licencia de obras en el plazo establecido en el correspondiente pliego de condiciones administrativas o de que la misma sea denegada sin posibilidad de subsanación, o
- (ii) en el caso de retraso sustancial (entendido por tal lo indicado en el apartado 7.7.1.(iv).ii anterior) en el cumplimiento del calendario de ejecución de las obras.

7.8. Vencimiento anticipado de los Bonos por los Bonistas

7.8.1. Causas de vencimiento anticipado

Todas y cada una de las cantidades debidas en virtud de los Bonos podrán ser declaradas líquidas, vencidas y exigibles por los Bonistas conforme a lo previsto en el apartado siguiente, si concurre alguna de las circunstancias que a continuación se relacionan (cada una de ellas, una “**Causa de Vencimiento Anticipado**”), salvo que dicho incumplimiento, distinto de la falta de pago referida en el apartado (a) siguiente, resultara subsanado dentro de los treinta (30) días naturales siguientes a la fecha en que el incumplimiento haya tenido lugar:

- a. *Falta de pago*: la falta de pago a sus respectivos vencimientos de cualquier cantidad adeudada por el Emisor o el Garante a los Bonistas por principal, intereses ordinarios e intereses de demora o cualquier otra suma debida en virtud del presente Documento Informativo, sin necesidad de requerimiento previo alguno. Ni el Emisor ni el Garante podrán subsanar el incumplimiento de cualesquiera obligaciones de pago, a no ser que dicha falta de pago se deba a errores técnicos o administrativos que hubieran sido solucionados en el plazo de cinco (5) días naturales desde la fecha en la que dicho pago debió haberse realizado por el Emisor.
- b. *Incumplimiento de ratios financieros*: en caso de que el Garante o el Emisor incumpliera cualquiera de los ratios financieros señalados en el apartado 7.7.3 anterior.
- c. *Incumplimiento de otras obligaciones*: el incumplimiento por el Garante o el Emisor, según corresponda, de cualesquiera otras obligaciones asumidas en el presente Documento Informativo, especialmente cualquiera de las previstas en el apartado 7.7 anterior.
- d. *Aseguramiento*: no asegurar los bienes sobre los que constituyen las Garantías Reales frente al riesgo de incendio y daños, o hacerlo por un importe inferior al especificado, o dejar que dicho seguro caduque.
- e. *Incumplimiento cruzado*: si el Garante o el Emisor incumplen cualquier obligación

de pago al amparo de contratos y/o documentos de carácter financiero, por un importe superior a DOS MILLONES DE EUROS (2.000.000 €).

- f. *Cese de actividad*: si el Garante o el Emisor cesan en el desarrollo de su actividad habitual o modifican sustancialmente su objeto social o el ámbito de sus actividades, dando lugar a un Cambio Material Adverso.
- g. *Cambio material adverso*: si se produce cualquier circunstancia, hecho o condición que constituya un Cambio Material Adverso.

Significa “**Cambio Material Adverso**” cualquier circunstancia, hecho o situación (o combinación de los anteriores), ajena al control del Grupo Insur, que dé lugar, o pueda dar lugar, a una reducción del patrimonio neto a nivel consolidado del Grupo Insur de más del 25%, con respecto a la última información financiera publicada por el Garante a nivel consolidado con fecha 30 de junio de 2021.

- h. *Invalidez o inexigibilidad*: Si cualquiera de las garantías (ya sea la Garantía Personal, la Garantía Hipotecaria o la Prenda sobre la Cuenta Escrow):
 - (i) no se hubiera constituido en los términos previstos en el apartado 7.6.2 del presente Documento Informativo (o se hubieran constituido en términos y condiciones que difieren de los previstos en el presente Documento Informativo o se modifican sin consentimiento de los Bonistas); o
 - (ii) una vez constituidas y perfeccionadas, hubieran dejado de ser válidas o exigibles; o
 - (iii) con respecto de la Prenda sobre la Cuenta Escrow, resultase tener un rango preferencial inferior a primer rango; o
 - (iv) con respecto de la Garantía Hipotecaria, resultase tener un rango preferencial inferior a primer rango salvo en el momento en que tenga lugar la Posposición del Rango; o
 - (v) con respecto a la Garantía Hipotecaria, la Escritura Pública de Hipoteca o la Escritura de Novación (a) no fuese otorgada dentro del plazo establecido en el apartado 7.6.2.(c), (b) no fuese inscrita en el plazo mencionado en el apartado 7.6.2(c) anterior; o (c) en el caso de que no se presenten al Comisario en el plazo indicado en el apartado 7.6.2(c) anterior las certificaciones o extractos registrales correspondientes.

A efectos aclaratorios, no se considerarán aquellas cargas que tengan preferencia por imperativo legal (incluyendo, sin limitación, las afecciones fiscales y aquellas garantías reales que resulten directamente de la ley), así como aquellas condiciones resolutorias inscribibles en el Registro de la Propiedad con rango preferencial que afectasen a las fincas adquiridas con los fondos procedentes de la Emisión por estar expresamente previstas en los pliegos de condiciones administrativas correspondientes a licitaciones o

concursos públicos convocados por la Administración Pública para la enajenación de suelos o parcelas de titularidad de alguna Administración Pública, siempre que la causa determinante de su ejercicio esté relacionada con obligaciones relativas al procedimiento de edificación o de tipo urbanístico (incluyendo, sin limitación, solicitud y obtención de licencia de obras, inicio y finalización de las mismas, destino de las edificaciones promovidas, obras de urbanización, etc.). Tampoco se considerará la Posposición del Rango de la Hipoteca de Primer Rango como consecuencia de la concesión del préstamo hipotecario promotor.

- i. *Procedimientos judiciales*: si recae contra el Garante o el Emisor sentencia firme en cualquier procedimiento administrativo, judicial o extrajudicial que lleve aparejado embargo, ejecución u obligación de pago que, de forma individual o acumulada, exceda de un importe equivalente a más del 20% del patrimonio neto de los estados financieros consolidados de Grupo Insur de fecha 30 de junio de 2021.
- j. *Insolvencia, liquidación y similares*: si el Garante o el Emisor (i) adopta cualquier medida societaria o inicia gestiones para solicitar su administración por terceros, concurso, insolvencia, disolución o liquidación o para el nombramiento de un interventor, depositario o funcionario análogo para él mismo o para cualquiera de sus bienes, o si cualquier tercero solicita o insta alguna de las actuaciones anteriormente referidas, siempre que, en este último caso, la demanda haya sido admitida a trámite; o (ii) lleva a cabo alguna actuación tendente a obtener adhesiones a una propuesta anticipada de convenio o a la homologación judicial de un acuerdo de refinanciación, todo ello de conformidad con lo establecido en los artículos 583 y siguientes de la Ley Concursal; o (iii) comienza negociaciones formales con sus acreedores con vistas a un reajuste o renegociación general de su endeudamiento o efectúa una cesión general de sus activos en favor de sus acreedores o un convenio extrajudicial.
- k. *Denegación de opinión de auditoría*: si (i) los informes de auditoría individuales del Emisor y/o el Garante emitidos por el auditor hayan incluido una opinión “denegada” con arreglo a los principios generalmente aceptados en España; o bien (ii) el auditor no emita opinión sobre los estados financieros consolidados del Grupo.

7.8.2. Declaración de vencimiento anticipado.

Producida cualquiera de las Causas de Vencimiento Anticipado previstas en el apartado anterior (y una vez transcurrido el plazo de subsanación correspondiente), el Comisario declarará (en nombre y representación de los titulares de los Bonos) el vencimiento anticipado de los Bonos correspondientes, si así lo decidiese la Mayoría Reforzada de Bonistas, y exigirá al Emisor el pago inmediato de las cantidades adeudadas por virtud de los Bonos.

En el supuesto de que el Comisario declarara el vencimiento anticipado de los Bonos, el Emisor quedará obligado a satisfacer a los Bonistas, en la misma fecha en que el vencimiento anticipado hubiera sido declarado, el importe pendiente de pago bajo los Bonos, incluyendo

principal e intereses ordinarios y de demora (a estos efectos, el interés nominal del Bono más doscientos puntos básicos), en su caso. Por tanto, los Bonos se amortizarán a la par, es decir, cien por cien de su valor nominal a la fecha de amortización anticipada, más los intereses devengados y no pagados hasta la fecha de amortización anticipada.

7.9. Derechos económicos que confieren los valores, fechas de pago, servicio financiero de la emisión

Conforme la legislación vigente, los Bonos a los que se refiere el presente Documento Informativo carecen de derechos políticos distintos de los que correspondan al sindicato de Bonistas constituido de conformidad con lo previsto en los artículos 403 y 419 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital. El texto íntegro del Reglamento del Sindicato de Bonistas se encuentra en el apartado Representación de los Bonistas (apartado 7.11.).

Los derechos económicos y financieros para el Bonista son los derivados de las condiciones de tipo de interés, rendimientos y precios de amortización con que se emiten y que se encuentran recogidos en el apartado siguiente.

El servicio financiero de la deuda será atendido por BANKINTER, S.A. (el "**Agente de Pagos**"), abonándose directamente por el Agente de Pagos en cada fecha de pago en las cuentas propias o de terceros, según proceda, de las entidades participantes en IBERCLEAR las cantidades correspondientes, sin necesidad de que los inversores deban realizar actuación alguna en relación con los derechos económicos derivados de sus valores.

7.9.1. Tipo de interés nominal y disposiciones relativas al pago de los intereses

El tipo de interés será del 5,50% nominal anual pagadero anualmente sobre el valor nominal de los Bonos en cada momento (la "**Remuneración**").

No obstante lo anterior, hasta la presente fecha, la Remuneración devengará un tipo de interés nominal anual del 4,00%, aplicable sobre el valor nominal de los Bonos. A partir de la presente fecha, la Remuneración devengará el tipo de interés nominal anual indicado en el presente documento, es decir, 5,50% nominal anual.

En consecuencia, para cualquier periodo de devengo que se extienda parcialmente antes y parcialmente después de la presente fecha, el cupón correspondiente se calculará prorrateando los días conforme a la fórmula establecida: se aplicará el tipo de interés del 4,00% a los días transcurridos hasta la presente fecha y el tipo de interés del 5,50% a los días posteriores hasta la Fecha de Pago del cupón.

La Remuneración se devenga diariamente sobre la base Act/365 (*fixed*) y es pagadera por años naturales vencidos a contar desde la Fecha de Desembolso (cada una de esas fechas, una "**Fecha de Pago**").

Los intereses brutos para percibir en cada una de las Fechas de Pago de intereses se calcularán mediante la aplicación de la siguiente fórmula:

$$C=N*I* d/Base$$

Donde:

C = importe bruto del cupón periódico.

N = Nominal del Bono.

I = tipo de interés nominal anual expresado en términos porcentuales.

d = días transcurridos entre la fecha de inicio del periodo de devengo de interés y la fecha de pago del cupón correspondiente, computándose tales días de acuerdo con la Base establecida y teniendo en cuenta la convención de días naturales aplicable.

Base = Act/365 (*fixed*).

7.9.2. Fecha, lugar, entidades y procedimiento para el pago de los intereses

La Fecha de Desembolso es el 10 de diciembre de 2021. El primer periodo de devengo de la Remuneración finaliza el 10 de diciembre de 2022, que coincide con la primera Fecha de Pago de los Bonos; y la última Fecha de Pago de los Bonos será coincidente con el vencimiento final de los Bonos el 10 de diciembre de 2030 (la "**Fecha de Vencimiento**").

En caso de que cualquiera de las Fechas de Pago de los Bonos coincida con una fecha inhábil, se trasladará el pago de cupón hasta el siguiente Día Hábil, sin que los titulares de los Bonos tengan derecho a percibir intereses por dicho diferimiento.

A estos efectos, se entenderá por Día Hábil cualquier día así considerado por el sistema "T2" (*real time gross settlement system*) operado por el Eurosistema o cualquier calendario que lo sustituya en el futuro, exceptuando aquellos días que, aunque siendo hábiles de acuerdo con el calendario "T2", fuesen festivos en Madrid capital.

7.10. Amortización de los Bonos. Posibilidad y modalidades de amortización anticipada. Fecha de amortización final de los valores de la emisión

7.10.1. Amortización ordinaria de los Bonos

El Emisor amortizará íntegramente los Bonos en la Fecha de Vencimiento, es decir, el 10 de diciembre de 2030.

Si el día de pago de la amortización no es un Día Hábil a efectos de calendario, el pago del mismo se trasladará al Día Hábil inmediatamente posterior, sin que por ello el suscriptor tenga derecho a percibir intereses por dicho diferimiento.

7.10.2. Amortización anticipada de los Bonos a instancia del Bonista en caso de Cambio de Control

Se considerará cambio de control ("**Cambio de Control**") la circunstancia en la que cualquier persona o grupo de personas (actuando, en este segundo caso, de forma concertada) distintos de quienes lo ejercen actualmente, en su caso:

- (i) dejara o pasase a ostentar, directa o indirectamente, un porcentaje de participación en el capital social del Emisor y/o el Garante superior al 50,01%; o
- (ii) dejara de tener el control del Emisor o adquiriera el control del Garante conforme a lo establecido en el artículo 42 del Código de Comercio.

El Emisor, acaecido un supuesto de Cambio de Control, deberá en los diez (10) Días Hábiles siguientes remitir comunicación al Comisario y al mercado (a través de la correspondiente publicación en la página web del MARF del correspondiente OIR) en la que (i) describirá la operación u operaciones que han dado lugar al Cambio de Control; y (ii) ofrecerá a los Bonistas la posibilidad de ejercer la Opción de Amortización Anticipada por Cambio de Control, en los términos previstos en el párrafo siguiente (la **"Comunicación de Cambio de Control"**).

Los Bonistas, en caso de que se produzca un Cambio de Control, podrán solicitar al Emisor la amortización anticipada de la totalidad de los Bonos de los que sean titulares al 100% de su valor nominal más una prima por amortización anticipada del 1% de dicho valor nominal (la **"Opción de Amortización Anticipada por Cambio de Control"**).

En caso de ejercicio de la Opción de Amortización Anticipada por Cambio de Control, cada uno de los Bonistas deberá comunicar individualmente al Emisor y al Comisario, dentro del período de tiempo que transcurra entre los treinta (30) días naturales y los sesenta (60) días naturales a contar de la fecha en que la Comunicación de Cambio de Control hubiera sido recibida por el Comisario (el **"Periodo de Ejercicio"**), su decisión de ejercer la Opción de Amortización Anticipada por Cambio de Control, especificando el número de cuenta bancaria en la que deba realizarse el pago por el Emisor. En tal supuesto, el Emisor deberá abonar a cada Bonista que haya ejercitado la Opción de Amortización Anticipada por Cambio de Control el importe a pagar de conformidad con lo previsto en el presente apartado, dentro del plazo de diez (10) días naturales siguientes a la fecha de vencimiento del Periodo de Ejercicio.

No obstante, INSUR o cualquier de sus sociedades participadas podrá realizar operaciones de reorganización societaria que afecten a sociedades de su grupo, siempre que permanezcan en el ámbito del Grupo Insur, sin que estas tengan la consideración de Cambio de Control y sin que, en consecuencia, pueda acaecer el supuesto de amortización anticipada descrito en el presente apartado.

7.10.3. Amortización anticipada de los Bonos a instancia del Bonista en caso de pérdida del Rating del Bono

En el caso de que la Emisión perdiera la actual calificación crediticia del Rating del Bono mientras los Bonos estuvieran en circulación (la **"Pérdida del Rating"**), el Emisor deberá remitir comunicación al Comisario en la que ponga de manifiesto esta circunstancia (la **"Comunicación de Pérdida del Rating"**).

Los Bonistas, en caso de que se produzca la Pérdida del Rating, podrán solicitar al Emisor la amortización anticipada de la totalidad de los Bonos de los que sean titulares al 100% de su valor nominal (la "**Opción de Amortización Anticipada por Pérdida del Rating**").

En caso de ejercicio de la Opción de Amortización Anticipada por Pérdida del Rating, cada uno de los Bonistas deberá comunicar individualmente al Emisor y al Comisario, dentro del período de tiempo que transcurra entre los treinta (30) días naturales y los sesenta (60) días naturales a contar de la fecha en que la Comunicación de Pérdida del Rating hubiera sido recibida por el Comisario (el "**Periodo de Ejercicio**"), su decisión de ejercer la Opción de Amortización Anticipada por Pérdida del Rating, especificando el número de cuenta bancaria en la que deba realizarse el pago por el Emisor. En tal supuesto, el Emisor deberá abonar a cada Bonista que haya ejercitado la Opción de Amortización Anticipada por Pérdida del Rating el importe a pagar de conformidad con lo previsto en el presente apartado, dentro del plazo de sesenta (60) días naturales siguientes a la fecha de vencimiento del Periodo de Ejercicio.

7.10.4. Amortización anticipada de los Bonos por el Emisor en caso de cambio en la fiscalidad de los Bonos

Los Bonos podrán, en cualquier momento, ser objeto de amortización anticipada total (no parcial) a elección del Emisor, mediante abono del importe de principal de los Bonos que esté pendiente de pago a dicha fecha, junto con cualesquiera intereses u otras cantidades debidas y exigibles bajo los Bonos, siempre que:

- a. El Emisor haya devenido o devenga obligado a realizar pagos adicionales como consecuencia de la aprobación o entrada en vigor de cambios en la normativa fiscal aplicable a los Bonos o el establecimiento de obligaciones de retención o cualesquiera otras situaciones que pudieran impactar de forma negativa a la fiscalidad aplicable al Emisor en relación con los Bonos emitidos, con independencia de su naturaleza, que se impongan con arreglo a un sistema jurídico aplicable o en cualquier país con jurisdicción competente, o por cuenta de una subdivisión política o un organismo público de dichos países autorizado para recaudar impuestos; y
- b. Dicha obligación de pago no pueda ser evitada por el Emisor, adoptando las medidas razonables a su alcance. A estos efectos, el Emisor deberá notificar, con al menos quince (15) Días naturales de antelación, a los Bonistas, a través del Comisario. La notificación tendrá carácter irrevocable. Con carácter previo al envío de dicha notificación a los Bonistas, el Emisor deberá hacer entrega (a satisfacción del Comisario), de:
 - (i) Un certificado emitido por un representante legal del Emisor en el que se certifique el acaecimiento de los supuestos de hecho mencionados en las condiciones (a) y (b) anteriores, que autorizarían al Emisor a llevar a cabo la amortización anticipada prevista en el presente apartado; y
 - (ii) Una opinión emitida, en favor del Comisario, por un asesor independiente reconocido prestigio en el que se ratifique que el Emisor ha devenido o

devendrá en el futuro obligado a realizar pagos adicionales como consecuencia de la aprobación o entrada en vigor de cambios en la normativa fiscal aplicable a los Bonos o debido al establecimiento de obligaciones de retención o cualesquiera otras situaciones que pudieran impactar de forma negativa a la fiscalidad aplicable al Emisor en relación con los Bonos.

El Comisario estará autorizado para aceptar dicho certificado y opinión mencionados en los apartados (i) y (ii) anteriores como evidencia suficiente a los efectos de probar el cumplimiento de los supuestos mencionados en los apartados (a) y (b) anteriores, en cuyo caso, resultarán concluyentes y vinculantes para los Bonistas.

A efectos aclaratorios, el Comisario no asume responsabilidad alguna por la autenticidad, exactitud o corrección de cualquier información presentada por el Emisor de conformidad con los términos del presente Documento Informativo o documentación relacionada con la emisión. Tampoco asume responsabilidad alguna derivada del incumplimiento por parte del Emisor de alguna de sus obligaciones en relación con el presente Documento Informativo.

Una vez transcurrido el plazo de al menos quince (15) Días naturales tras el envío de la notificación, el Emisor estará obligado a amortizar anticipadamente los Bonos, abonando el importe de principal de los Bonos que esté pendiente de pago a dicha fecha, junto con cualesquiera intereses u otras cantidades debidas y exigibles bajo los Bonos.

7.11. Representación de los Bonistas

En virtud del Documento de emisión se ha procedido a la constitución del sindicato de bonistas para la emisión (el "**Sindicato de Bonistas**").

Los titulares de los Bonos se reunirán de conformidad con el reglamento que rija el Sindicato de Bonistas (el "**Reglamento**"). El Reglamento contiene las normas que rigen el Sindicato de Bonistas y las normas que regulan su relación con el Emisor. El Sindicato de Bonistas se registrará por lo establecido en el Reglamento y en la Ley de Sociedades de Capital.

De acuerdo con el artículo 421 de la Ley de Sociedades de Capital, la Sociedad ha nombrado Comisario del Sindicato de Bonistas a Bondholders, S.L., sociedad de responsabilidad limitada de nacionalidad española, con domicilio en Avenida de Francia, 17, A, 1, 46023 Valencia, España y número de identificación fiscal B-98604986, quien ha aceptado el cargo.

Se considerará que los titulares de los Bonos, en virtud de la suscripción y/o titularidad de Bonos, han aceptado: (i) el nombramiento del Comisario; y (ii) convertirse en miembros del Sindicato de Bonistas.

El Emisor podrá, con el consentimiento del Comisario, pero sin necesidad del consentimiento de los titulares de los Bonos, modificar el Reglamento para corregir un error manifiesto o probado, o para realizar modificaciones de naturaleza formal, menor o técnica, o para cumplir con las disposiciones imperativas de la ley.

Además de lo anterior, el Emisor y los titulares de los Bonos, estos últimos por medio de un acuerdo del Sindicato de Bonistas, podrán acordar cualquier modificación del Reglamento, sea esencial o no, y cualquier dispensa en caso de un incumplimiento o propuesta de incumplimiento del Reglamento.

Cualquier modificación, renuncia o autorización de conformidad con este apartado 7.11 será vinculante para los titulares de los Bonos y será notificada por el Emisor a los Bonistas tan pronto como sea posible.

El Reglamento del Sindicato de Bonistas de la "Emisión de Bonos INSUR Senior Secured 2021" es el siguiente:

REGLAMENTO DEL SINDICATO DE BONISTAS DE LA EMISIÓN DE BONOS INSUR SENIOR SECURED 2021

A continuación, se recoge el reglamento del Sindicato de Bonistas (los "Bonistas") de la Emisión de Bonos INSUR Senior Secured 2021 (los "Bonos").

TÍTULO I

CONSTITUCIÓN, DENOMINACIÓN, OBJETO, DOMICILIO Y DURACIÓN DEL SINDICATO DE BONISTAS

ARTÍCULO 1.- CONSTITUCIÓN

*Con sujeción a lo dispuesto en el Capítulo IV, del Título XI del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital (la "**Ley de Sociedades de Capital**"), quedará constituido, una vez se suscriban y desembolsen los Bonos, un sindicato de Bonistas (los "**Bonistas**") que integran la emisión de Bonos aprobada por INSUR PROMOCIÓN INTEGRAL, S.L.U. ("IPI" o el "Emisor") denominada "Emisión de Bonos INSUR Senior Secured 2021".*

El Sindicato se registrará por el presente reglamento y por la Ley de Sociedades de Capital, por las disposiciones de los estatutos sociales del Emisor, y demás disposiciones legales vigentes que le resulten de aplicación.

ARTÍCULO 2.- DENOMINACIÓN

*El Sindicato se denominará "**Sindicato de Bonistas de la Emisión de Bonos INSUR Senior Secured 2021**".*

ARTÍCULO 3.- OBJETO

El Sindicato tendrá por objeto la representación y defensa de los legítimos

intereses de los Bonistas frente al Emisor, mediante el ejercicio de los derechos que le reconocen las Leyes por las que se rigen y por el presente reglamento, para ejercerlos y conservarlos de forma colectiva, y bajo la representación que se determina en las presentes normas.

ARTÍCULO 4.- DOMICILIO

El domicilio del Sindicato se fija en Sevilla, calle Ángel Gelán, número 2, C.P. 41013.

La Asamblea General podrá, sin embargo, reunirse, cuando se considere oportuno, en cualquier otro lugar del territorio español, expresándose así en la convocatoria, o en cualquier otro lugar si la Asamblea General se celebre con el carácter de universal.

ARTÍCULO 5.- DURACIÓN

El Sindicato estará en vigor hasta que se haya satisfecho a los Bonistas cuantos derechos por principal, intereses o cualquier otro concepto les corresponda, o se hubiese procedido a la amortización de la totalidad de los Bonos de acuerdo con los términos y condiciones de emisión de los Bonos.

TÍTULO III

RÉGIMEN DEL SINDICATO

ARTÍCULO 6.- ÓRGANOS DEL SINDICATO

El gobierno del Sindicato corresponderá a:

- a) La Asamblea del Bonista (la "**Asamblea de Bonistas**")*
- b) El comisario de la Asamblea de Bonistas (el "**Comisario**")*

ARTÍCULO 7.- NATURALEZA JURÍDICA

La Asamblea de Bonistas, debidamente convocada y constituida, es el órgano de expresión de la voluntad de los Bonistas, con sujeción al presente reglamento, y sus acuerdos vinculan a todos los Bonistas en la forma establecida por las Leyes.

ARTÍCULO 8.- LEGITIMACIÓN PARA CONVOCATORIA

La Asamblea de Bonistas será convocada por el órgano de administración del Emisor o por el Comisario, siempre que cualquiera de ellos lo estime conveniente.

No obstante, el Comisario deberá convocarla cuando lo soliciten por escrito de forma fehaciente, y expresando el objeto de la convocatoria, y los puntos del orden del día a tratar, Bonistas que representen, por lo menos, (i) la vigésima

parte del importe total de la emisión que no esté amortizada o (ii) el mínimo que legalmente se establezca.

En este caso, la Asamblea de Bonistas deberá convocarse para ser celebrada dentro de los cuarenta y cinco (45) días naturales siguiente a aquél en que el Comisario hubiere recibido la solicitud válida al efecto.

No obstante, la Asamblea de Bonistas se entenderá convocada y quedaría válidamente constituida para tratar de cualquier asunto de la competencia del Sindicato, siempre que estén presentes los Bonistas representantes de todos los Bonos en circulación y los asistentes acepten por unanimidad la celebración de la Asamblea de Bonistas.

ARTÍCULO 9.- FORMA DE CONVOCATORIA

La convocatoria de la Asamblea de Bonistas se hará, por lo menos (i) quince (15) días naturales antes de la fecha fijada para su celebración, o (ii) con el plazo mínimo que legalmente se establezca mediante (a) anuncio en la página web del Garante y hecho relevante en MARF, o (b) anuncio en el Boletín Oficial del Registro Mercantil o en un periódico de difusión nacional o (c) notificación a los Bonistas de conformidad con los términos y condiciones de los Bonos.

El plazo se computará a partir de la fecha de la publicación del anuncio o de la fecha en que hubiere sido remitido el anuncio al último Bonista, según cual fuere la forma de la convocatoria. No se computarán en el plazo ni el día de la publicación del anuncio de remisión de la convocatoria ni el de la celebración de la asamblea de Bonistas.

En todo caso, se expresará en el anuncio el nombre de la sociedad y la denominación del Sindicato, el lugar y la fecha de reunión, tanto en primera como en segunda convocatoria debiendo mediar entre ambas, al menos, veinticuatro horas, los asuntos que hayan de tratarse y la forma de acreditar la titularidad de los Bonos para tener derecho de asistencia a la Asamblea de Bonistas.

No obstante, la Asamblea de Bonistas se entenderá convocada y válidamente constituida para tratar de cualquier asunto de la competencia del Sindicato, siempre que estén presentes o debidamente representados los Bonistas titulares de todos los Bonos en circulación y los asistentes acepten por unanimidad la celebración de la Asamblea y el orden del día.

ARTÍCULO 10.- DERECHO DE ASISTENCIA

Tendrán derecho de asistencia a la Asamblea de Bonistas, los Bonistas que lo sean, con cinco (5) días naturales de antelación, por lo menos, a aquél en que haya de celebrarse la reunión.

Los miembros del órgano de administración del Emisor tendrán derecho de asistencia a la Asamblea de Bonistas aunque no hubieren sido convocados.

El Comisario deberá asistir a la Asamblea de Bonistas aunque no la hubiera convocado.

ARTÍCULO 11.- DERECHO DE REPRESENTACIÓN

Todo Bonista que tenga derecho de asistencia a la Asamblea de Bonistas podrá hacerse representar por medio de otro Bonista. Además, todo Bonista con derecho de asistencia podrá, en caso de no poder delegar su representación en otro Bonista, hacerse representar por el Comisario, aunque en ningún caso podrá hacerse representar por los administradores de la Sociedad, aunque sean Bonistas. La representación deberá conferirse por escrito y con carácter especial para cada Asamblea de Bonistas.

ARTÍCULO 12.- QUÓRUM DE ASISTENCIA Y ADOPCIÓN DE ACUERDOS

Cada Bono conferirá al Bonista un derecho de voto proporcional al valor nominal amortizado de los Bonos del que sea titular.

La Asamblea de Bonistas adoptará los acuerdos por mayoría absoluta de los votos emitidos.

*Por excepción, las modificaciones del plazo o de las condiciones del reembolso del valor nominal de los Bonos y la declaración o no de la amortización anticipada requerirá el voto favorable de al menos dos tercios del importe nominal agregado de los Bonos (la "**Mayoría Reforzada de Bonistas**").*

En todo caso, si así se previera en la correspondiente convocatoria de la Asamblea General de Bonistas, el voto podrá ejercitarse a través de medios de comunicación a distancia, incluyendo la correspondencia postal o por medios telemáticos siempre que (i) se garantice debidamente la identidad del Bonista que ejerce el derecho de voto y (ii) éste quede registrado en algún tipo de soporte.

ARTÍCULO 13.- PRESIDENCIA DE LA ASAMBLEA DE BONISTAS

La Asamblea de Bonistas estará presidida por el Comisario, quien dirigirá los debates, dará por terminadas las discusiones cuando lo estime conveniente y dispondrá que los asuntos sean sometidos a votación. No obstante, si el Comisario, por causas ajenas a su voluntad, no pudiera asistir a la Asamblea de Bonistas, ésta podrá designar a la persona encargada de la presidencia.

Adicionalmente, los intervinientes podrán designar a un secretario de la Asamblea de Bonistas.

ARTÍCULO 14.- LISTA DE ASISTENCIA

El Comisario formará, antes de entrar a discutir el orden del día, la lista de los asistentes, expresando el carácter y representación de cada uno y el saldo vivo

de los Bonos propios o ajenos con que concurren.

ARTÍCULO 15.- FACULTADES DE LA ASAMBLEA DE BONISTAS

La Asamblea de Bonistas podrá acordar lo necesario para la mejor defensa de los legítimos intereses de los mismos frente al Emisor; modificar, de acuerdo con el Emisor, los términos y condiciones de los Bonos, pudiendo ser dichas modificaciones esenciales o no esenciales; destituir o nombrar Comisario; ejercer, cuando procesa, las acciones judiciales correspondientes y aprobar los gastos ocasionados por los intereses de los Bonistas.

Asimismo, de acuerdo con los términos y condiciones de los Bonos, la Asamblea General quedará facultada para iniciar la ejecución de las Garantías Reales, de acuerdo con los términos y condiciones de los Bonos y las Garantías Reales.

ARTÍCULO 16.- IMPUGNACIÓN DE LOS ACUERDOS

Los acuerdos de la Asamblea de Bonistas podrán ser impugnados por los Bonistas conforme a lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital para impugnación de acuerdos sociales.

ARTÍCULO 17.- ACTAS

El acta de la sesión podrá ser aprobada por la propia Asamblea de Bonistas, acto seguido de haberse celebrado ésta, o, en su defecto, y dentro del plazo de quince (15) días, por el Comisario y al menos un Bonista designado al efecto por la Asamblea de Bonistas.

ARTÍCULO 18.- CERTIFICACIONES

Las certificaciones de las actas de los acuerdos de la Asamblea de Bonistas serán expedidas por el Comisario.

ARTÍCULO 19.- EJERCICIO INDIVIDUAL DE ACCIONES

Los Bonistas sólo podrán ejercitar individualmente las acciones judiciales o extrajudiciales que corresponda cuando no contradigan los acuerdos adoptados previamente por el Sindicato, dentro de su competencia, y sean compatibles con las facultades que al mismo se hubiesen conferido.

TÍTULO III DEL COMISARIO

ARTÍCULO 20.- NATURALEZA JURÍDICA DEL COMISARIO

Incumbe al Comisario ostentar la representación legal del Sindicato y actuar de órgano de relación entre éste y el Emisor.

ARTÍCULO 21.- NOMBRAMIENTO Y DURACION DEL CARGO

El Emisor designa a Bondholders, S.L. como Comisario, sin perjuicio de que la Asamblea de Bonistas pueda designar a otra persona si lo considera oportuno. La retribución del Comisario será fijada por el Emisor.

ARTÍCULO 22.- FACULTADES

Serán facultades del Comisario:

- 1. Tutelar los intereses comunes de los Bonistas;*
- 2. Convocar y presidir, en su caso, las Asambleas Generales;*
- 3. Informar al Emisor de los acuerdos de Sindicato;*
- 4. Llevar a cabo todas las actuaciones que estén previstas realice o pueda llevar cabo el Comisario de conformidad con los términos y condiciones de los Bonos, así como suscribir contratos y acuerdos;*
- 5. Vigilar el reembolso del nominal y el pago de los intereses;*
- 6. Ejecutar los acuerdos de los Asamblea de Bonistas;*
- 7. Ejercitar las acciones que correspondan contra el Emisor o los administradores o liquidadores del Emisor;*
- 8. Aceptar, en nombre y representación de los Bonistas, cualesquiera garantías, incluyendo garantías reales, otorgadas a favor de los mismos y firmar cualesquiera otros documentos públicos o privados relacionados con dichas garantías que sean necesarios para su buen fin;*
- 9. Constituir, cancelar y modificar las garantías, incluyendo las garantías reales y de cualquier tipo otorgadas en favor de los Bonistas de acuerdo con los términos y condiciones de los Bonos; y*
- 10. En general, las que le confieren las Ley y este reglamento.*

TÍTULO IV DISPOSICIONES ESPECIALES

ARTÍCULO 23.- SUMISIÓN A FUERO

Para cuantas cuestiones se deriven de este reglamento, los Bonistas, por el solo hecho de serlo, se someten, con renuncia expresa de su propio fuero, a derecho español y a jurisdicción de los Juzgados y Tribunales de la ciudad de Sevilla.

7.12. Compromiso de liquidez

No existe compromiso de liquidez.

7.13. Forma de representación mediante anotaciones en cuenta y designación expresa de la sociedad encargada de la llevanza del registro contable de valores, junto con sus Entidades Participantes

7.13.1. Representación mediante anotaciones en cuenta

Los Bonos se encuentran representados mediante anotaciones en cuenta. La entidad encargada del registro de anotaciones en cuenta y de la compensación y liquidación de los Bonos es la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. Unipersonal ("**IBERCLEAR**"), domiciliada en Madrid, Plaza de la Lealtad, 1.

Los Bonos se registrarán en IBERCLEAR, como entidad gestora del registro central de valores (el "**Registro Central**") en el que se registran los saldos de valores totales de cada una de sus entidades participantes (las "**Entidades Participantes en IBERCLEAR**").

En los registros contables a cargo de las Entidades Participantes en IBERCLEAR (o, en caso de que el bonista sea una Entidad Participante en IBERCLEAR, en el registro contable de IBERCLEAR) se llevarán las cuentas correspondientes a cada Bonista, que expresarán en todo momento el saldo de los que le pertenezcan.

Los titulares de los Bonos que no tengan, directa o indirectamente a través de sus depositarios, una cuenta en IBERCLEAR podrán participar en los Bonos mediante cuentas puente mantenidas por cada una de las entidades Euroclear Bank S.A./N.V. y Clearstream Banking, société anonyme, Luxemburgo, con IBERCLEAR.

De conformidad con el artículo 16 del RD 878/2015, la persona que aparezca legitimada en los asientos del registro contable se presumirá titular legítimo. A estos efectos, "**tenedor**" o "**titular**" de un Bono o "**Bonista**" significa, indistintamente, la persona a cuyo nombre figura registrado dicho Bono en ese momento en el Registro Central gestionado por IBERCLEAR o, según el caso, el registro contable de la correspondiente Entidad Participante en IBERCLEAR.

A solicitud de los Bonistas, la Entidad Participante en IBERCLEAR correspondiente entregará al Bonista correspondiente uno o más certificados de legitimación (cada uno, un "**Certificado de Legitimación**") acreditativo de los Bonos de que es titular o, cuando el propio Bonista sea un Entidad Participante en IBERCLEAR, será IBERCLEAR quien entregue a dicho Bonista el correspondiente Certificado de Legitimación (en cada caso, de conformidad con los requisitos de la ley española y los procedimientos de la Entidad Participante en IBERCLEAR correspondiente o, según el caso, IBERCLEAR).

De conformidad con el artículo 13 del RD 878/2015, la transmisión de los valores representados mediante anotaciones en cuenta (como es el caso de los Bonos) tendrá lugar por transferencia contable. Cada Bonista será tratado (salvo que la ley española establezca otra cosa) como el titular legítimo de los Bonos correspondientes a todos los efectos (independientemente de que se encuentre vencido o no, y de cualquier notificación relativa a la propiedad, fideicomiso o cualquier interés sobre el mismo o de cualquier anotación en el Certificado de Legitimación, o del robo o pérdida del Certificado de Legitimación emitido con respecto al mismo) y ninguna persona asumirá responsabilidad alguna por tratar como tal al Bonista correspondiente.

El Agente es el encargado de liquidar las operaciones en IBERCLEAR y entregar los Bonos a los inversores o a la(s) entidad(es) que estos designen siguiendo el método de entrega contra pago.

7.13.2. Restricciones sobre la libre transmisibilidad de los valores

Según la legislación vigente, no existen restricciones particulares ni de carácter general a la libre transmisibilidad de los valores.

Conforme la norma segunda de la Circular 2/2018, de 4 de diciembre, sobre incorporación y exclusión de valores en el Mercado Alternativo de Renta Fija, los Bonos están dirigidos exclusivamente a inversores cualificados.

Los Bonos podrán ser libremente transmitidos por cualquier medio admitido en Derecho y de acuerdo con las normas del MARF donde serán incorporados a negociación. La titularidad de cada Bono se transmitirá por transferencia contable.

La inscripción de la transmisión a favor del adquiriente en el registro contable producirá los mismos efectos que la tradición de títulos valores y desde ese momento la transmisión será oponible a terceros.

7.14. Fiscalidad de los Bonos

7.14.1. Fiscalidad de los valores

A los Bonos les serán de aplicación las leyes fiscales vigentes en España en cada momento. En concreto, a los Bonos emitidos les será de aplicación el régimen fiscal general vigente en cada momento para las emisiones de activos financieros con rendimiento explícito en España.

A continuación, se expone un resumen general respecto de las principales implicaciones fiscales para los inversores que se derivan de la emisión de los Bonos.

En particular, las rentas derivadas de los Bonos se conceptúan como rendimientos del capital mobiliario y están sometidas al Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas ("IRPF"), Impuesto sobre Sociedades ("IS") e Impuesto sobre la Renta de no Residentes ("IRNR") y a su sistema de retenciones a cuenta, en los términos y condiciones establecidos en sus respectivas leyes reguladoras y demás normas que les sirven de desarrollo.

Con carácter enunciativo, aunque no excluyente, la normativa aplicable será:

- ✓ Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio ("**Ley del IRPF**"), así como el Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y se modifica el Reglamento de Planes y Fondos de Pensiones, aprobado por Real Decreto 304/2004, de 20 de febrero ("**Reglamento del IRPF**");
- ✓ Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades ("**Ley del IS**"), así como el Real Decreto 634/2015, de 10 de julio por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Sociedades ("**Reglamento del IS**");
- ✓ Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes ("**Ley del IRNR**"), y el Real Decreto 1776/2004, de 30 de julio, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de no residentes ("**Reglamento del IRNR**");
- ✓ Disposición adicional primera de la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito ("**Ley 10/2014**"), así como el Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos ("**RD 1065/2007**");
- ✓ Ley del Mercado de Valores;
- ✓ Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones ("**Ley del ISD**"); la Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio ("**Ley del IP**") y la ley 38/2022, de 27 de diciembre, para el establecimiento de gravámenes temporales energético y de entidades de crédito y establecimientos financieros de crédito y por el que se crea el Impuesto Temporal de Solidaridad de las Grandes Fortunas y se modifican determinadas normas tributarias.
- ✓ Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido ("**Ley del IVA**"); y
- ✓ 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 ("**TRITPAJD**").

Todo ello, sin perjuicio de los regímenes tributarios forales de Concierto y Convenio económico en vigor, respectivamente, en los territorios históricos del País Vasco y en la Comunidad Foral de Navarra, o aquellos otros, excepcionales que pudieran ser aplicables por las características específicas del inversor.

Se asume que los Bonos se representarán mediante anotaciones en cuenta y se solicitará la admisión para su negociación y cotización en el MARF, puesto que dichas circunstancias tienen gran trascendencia, a efectos del presente análisis. Asimismo, se

ha considerado que los Bonos, en el momento de su emisión, tendrán la consideración de activos financieros con rendimiento explícito.

En cualquier caso, dado que este extracto no pretende ser una descripción exhaustiva de todas las consideraciones de orden tributario, es recomendable que los inversores interesados en la adquisición de los Bonos objeto de emisión u oferta consulten con sus abogados o asesores fiscales, quienes les podrán prestar un asesoramiento personalizado a la vista de sus circunstancias particulares. Del mismo modo, los inversores, y potenciales inversores, deberán tener en cuenta los cambios que la legislación, o sus criterios de interpretación, pudieran sufrir en el futuro.

Inversores personas físicas con residencia fiscal en territorio español.

Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

Los rendimientos obtenidos por los titulares de los Bonos que tengan la condición de contribuyentes por el IRPF, tanto por el concepto de intereses, como con motivo de la transmisión, reembolso o amortización de dichos Bonos, tendrán la consideración de rendimientos de capital mobiliario obtenidos por la cesión a terceros de capitales propios en los términos del artículo 25.2 de la Ley del IRPF.

Para la determinación del rendimiento neto del capital mobiliario, serán deducibles:

- a) Los gastos de administración y depósito de valores negociables, de acuerdo con el artículo 26 de la Ley del IRPF. A este respecto, se consideran como gastos de administración y depósito o custodia aquellos importes que repercutan las empresas de servicios de inversión, entidades de crédito u otras entidades financieras que, de acuerdo con la LMVSI, tengan por finalidad retribuir la prestación derivada de la realización por cuenta de sus titulares del servicio de depósito de valores representados en forma de títulos o de la administración de valores representados en anotaciones en cuenta.
- b) En el caso de transmisión, reembolso o amortización de los bonos, los gastos accesorios de adquisición y enajenación, de acuerdo con el artículo 25.2.b) de la Ley del IRPF.

Asimismo, conforme al artículo 25.2.b) párrafo 4º de la Ley del IRPF, no resultan compensables los rendimientos de capital mobiliario negativos puestos de manifiesto cuando en el periodo comprendido dentro de los dos meses anteriores o posteriores a la enajenación de los títulos que ocasionaron los mismos, se hubieran adquirido valores homogéneos.

El tipo impositivo aplicable a la base imponible del ahorro, en el que se integran estos rendimientos, vendrá determinado por la siguiente escala:

- 19% los primeros 6.000€ de base liquidable del ahorro;
- 21% las cantidades entre 6.000,01€ y 50.000€;

- 23% las cantidades entre 50.000,01€ y 200.000€;
- 27% las cantidades entre 200.000,01€ y 300.000€;
- 30% las cantidades que excedan de 300.000€.

Con carácter general, los rendimientos de capital mobiliario obtenidos por la inversión en bonos por parte de personas físicas residentes en territorio español estarán sujetos a retención, en concepto de pago a cuenta del IRPF correspondiente al perceptor, al tipo actualmente vigente del 19%. Para el cálculo de la base de la retención, no se tendrán en cuenta los gastos accesorios de adquisición y enajenación. La retención que se practique será deducible de la cuota del IRPF, dando lugar, en su caso, a las devoluciones previstas en la legislación vigente.

Para proceder a la transmisión o reembolso de los activos se deberá acreditar su adquisición previa con intervención de fedatarios o instituciones financieras obligadas a retener, así como por el precio por el que se realizó la operación. La entidad emisora no podrá proceder al reembolso cuando el tenedor no acredite su condición mediante el oportuno certificado de adquisición.

En caso de rendimientos obtenidos por la transmisión, la entidad financiera que actúe por cuenta del transmitente será la obligada a retener.

En el caso de rendimientos obtenidos por el reembolso, la entidad obligada a retener será la entidad financiera encargada de la operación.

Asimismo, en la medida en que a los valores les resulte de aplicación el régimen contenido en la Disposición Adicional Primera de la Ley 10/2014, será de aplicación el régimen de información dispuesto en el artículo 44 del Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, en la redacción dada por el Real Decreto 1145/2011, de 29 de julio.

Impuesto sobre el Patrimonio.

Están sujetas al Impuesto sobre el Patrimonio ("**IP**"), con carácter general, las personas físicas que tengan su residencia fiscal en España en los términos establecidos en la Ley del IP.

La base imponible de este impuesto se encuentra constituida por el valor del patrimonio neto del sujeto pasivo, entendiendo como tal la diferencia entre el valor de los bienes y derechos de los que sea titular el sujeto pasivo y las cargas y gravámenes que recaigan sobre dichos bienes o derechos que disminuyan su valor, así como las deudas. En particular, en el caso de los Bonos, en la medida en que se trata de valores negociados en mercados organizados, conforme al artículo 15 de la Ley del IP se computarán en el cálculo de la base imponible según su valor de negociación medio del cuarto trimestre del año.

Con carácter general, existe un mínimo exento hasta los 700.000 euros. El exceso sobre dicho límite tributará por el IP de acuerdo con una escala de gravamen cuyos tipos marginales oscilan entre 0,2% y el 3,5%. Todo ello sin perjuicio de lo que haya establecido, en su caso, cada Comunidad Autónoma, ya que éstas ostentan

competencias normativas, llegando a regular, también, normas especiales que prevén determinadas exenciones o bonificaciones, así como tipos incrementados, que deberán ser consultadas.

La Ley 11/2020, de 30 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2021 ("**LPGE 2021**") deroga el apartado segundo del artículo único del Real Decreto-ley 13/2011, de 16 de septiembre, por el que se restableció el Impuesto sobre el Patrimonio, con carácter temporal. Ello determina, asimismo, la derogación de la bonificación general del 100% de la cuota íntegra del impuesto, con efectos desde el 1 de enero de 2021.

Impuesto Temporal de Solidaridad de las Grandes Fortunas

El Impuesto Temporal de Solidaridad de las Grandes Fortunas (el "ISGF") es un tributo de carácter directo, naturaleza personal y complementario del IP que grava el patrimonio neto de las personas físicas de cuantía superior a 3.000.000 de euros, estableciéndose un mínimo exento de 700.000 euros.

En consecuencia, el exceso sobre la cantidad de 3.700.000 euros tributará por el ISGF de acuerdo con la siguiente escala a fecha de este Documento Base Informativo, esto es, un 1,7% de 3.000.000,01 hasta 5.347.998,03 euros, un 2,1% desde 5.347.998,04 hasta 10.695.996,06 euros, y un 3,5% de 10.695.996,07 en adelante. La normativa del impuesto establece un límite conjunto IRPF, IP e ISGF.

Sin perjuicio de que, inicialmente, el Impuesto de Solidaridad de las Grandes Fortunas se aprobó únicamente para los ejercicios 2022 y 2023, el 27 de diciembre de 2023 se prorrogó su aplicación de forma indefinida mediante el Real Decreto-ley 8/2023, en tanto no se produzca la revisión de la tributación patrimonial en el contexto de la reforma del sistema de financiación autonómica.

Cada uno de los Bonistas que sea persona física con residencia fiscal en territorio español está sometido al ISGF por la totalidad del patrimonio neto del que sea titular a 31 de diciembre y que exceda de los 3.700.000 euros, con independencia del lugar donde estén situados los bienes o puedan ejercitarse los derechos.

La base imponible de este impuesto, al igual que en el IP, se encuentra constituida por el valor del patrimonio neto del sujeto pasivo, entendiendo como tal la diferencia entre el valor de los bienes y derechos de los que sea titular el sujeto pasivo y las cargas y gravámenes que recaigan sobre dichos bienes o derechos. En particular, en el caso de los Bonos, en la medida en que se trata de valores negociados en mercados organizados, conforme al artículo 15 de la Ley del IP se computarán en el cálculo de la base imponible según su valor de negociación media del cuarto trimestre del año.

Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

Igualmente, conforme a la Ley del ISD, las personas físicas residentes en España que adquieran los valores o derechos sobre los mismos por herencia, legado o donación estarán sometidas al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones ("**ISD**") de acuerdo con las normas estatales, forales y autonómicas que sean de aplicación según sea el lugar

de residencia habitual del causante o donatario.

El tipo impositivo aplicable sobre la base liquidable oscila entre el 7,65% y el 34%; una vez obtenida la cuota íntegra, sobre la misma se aplican determinados coeficientes multiplicadores en función del patrimonio preexistente del contribuyente y de su grado de parentesco con el causante o donante, pudiendo resultar finalmente un tipo efectivo de gravamen que oscilará entre un 0% y un 81,6% de la base imponible.

Al tener la Comunidades Autónomas competencias normativas en este impuesto, algunas de ellas han establecido bonificaciones en la cuota de este impuesto en las transmisiones en favor de parientes cercanos que deberán ser, en su caso, consultadas.

Inversores personas jurídicas con residencia fiscal en territorio español.

Impuesto sobre Sociedades.

Los rendimientos obtenidos por sujetos pasivos del IS procedentes de los Bonos, tanto con ocasión del pago del cupón, como con motivo de su transmisión, reembolso o amortización, cuantificados de conformidad con la normativa contable de aplicación, se integrarán en la base imponible del impuesto, gravándose al tipo general del 25%, en el caso de que la base imponible del impuesto, una vez realizados los ajustes extracontables pertinentes, resultase positiva.

En materia de retenciones e ingresos a cuenta, con carácter general, los rendimientos del capital mobiliario dinerarios estarán sujetos a retención, actualmente al tipo del 19%. Sin embargo, están exceptuados de retención, conforme a lo dispuesto en el artículo 61.q) del Reglamento del IS, las rentas de los Bonos que (i) estén representados mediante anotaciones en cuenta y (ii) se negocien en un mercado secundario oficial de valores español, o en el MARF.

El procedimiento para hacer efectiva la exoneración descrita en el párrafo anterior, será el señalado por el artículo 44 del RD 1065/2007, tal y como se describe en el apartado siguiente para contribuyentes del IRNR sin establecimiento permanente en España, aunque la Orden de 22 de diciembre de 1999 para hacer efectiva la exoneración en los pagos de rendimientos a los sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades no haya sido derogada de forma expresa, en relación a los activos que cumplan con las previsiones contenidas en la Disposición Adicional Primera de la Ley 10/2014.

En caso de no aplicar la exoneración señalada anteriormente, la retención, con el carácter de pago a cuenta del IS, se practicará al tipo actualmente en vigor del 19%. La retención a cuenta, que en su caso se practique, será deducible de la cuota del IS.

Impuesto sobre el Patrimonio.

Las personas jurídicas no están sujetas al IP.

Impuesto Temporal de Solidaridad de las Grandes Fortunas.

Las personas jurídicas no están sujetas al ISGF.

Impuesto sobre Sucesiones Donaciones.

Las personas jurídicas no son contribuyentes del ISD.

Inversores no residentes en territorio español.

Impuesto sobre la Renta de no Residentes – Inversores no residentes en España con establecimiento permanente.

Los inversores no residentes con establecimiento permanente en España aplicarán un régimen tributario similar al descrito para los inversores personas jurídicas residentes en España. Ello sin perjuicio de lo dispuesto en los convenios para evitar la doble imposición suscritos por España (los “CDI”) que pudieran determinar la no tributación de las rentas correspondientes o, en su caso, la aplicación de tipos de gravamen reducidos.

Los citados rendimientos estarán excluidos de retención a cuenta del IRNR de la misma forma descrita para los sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades (personas jurídicas residentes en España). Será igualmente aplicable a los no residentes que operen en España mediante un establecimiento permanente el procedimiento para hacer efectiva la exclusión de retención o ingreso a cuenta sobre los intereses previstos para los sujetos pasivos del IS.

Impuesto sobre la Renta de no Residentes – Inversores no residentes en España sin establecimiento permanente.

Con carácter general, las rentas derivadas de los Bonos obtenidas por no residentes fiscales en España, sin establecimiento permanente en dicho territorio, estarán sujetas a tributación al tipo del 19%, siendo, en su caso, objeto de retención al mismo tipo.

En la medida en que a los Bonos les resulte de aplicación lo previsto en la disposición adicional primera de la Ley 10/2014, los rendimientos obtenidos por inversores no residentes sin establecimiento permanente de dichos Bonos estarían exentos de tributación por el IRNR (y por tanto, de retención), en los mismos términos que la Deuda Pública de acuerdo con el artículo 14.1.d) de la LIRNR, con independencia del lugar de residencia. En este sentido, para que sea aplicable esta exención, será necesario cumplir con el procedimiento previsto en el artículo 44.4 del RD 1065/2007.

Si no se cumple con el procedimiento mencionado en el párrafo anterior, las rentas derivadas de los Bonos obtenidas por no residentes fiscales en España, sin establecimiento permanente en dicho territorio, estarán sujetas a tributación al tipo del 19%, siendo, en su caso, objeto de retención al mismo tipo.

Asimismo, podría resultar de aplicación una exención de tributación si el perceptor residente en la Unión Europea o el Espacio Económico Europeo (siempre que, este último caso, exista un efectivo intercambio de información tributaria en los términos previstos en el apartado 4 de la disposición adicional primera de la Ley 36/2006) y se cumplen una serie de requisitos, así como una exención o un tipo reducido, si el perceptor es residente en un país que haya suscrito con España un CDI que establezca dicha exención o tipo reducido y siempre que el citado inversor acredite su derecho a la aplicación del mencionado CDI a través de la aportación del correspondiente certificado

de residencia fiscal relativo al ejercicio en que se obtengan las rentas.

Impuesto sobre el Patrimonio.

Sin perjuicio de lo que resulte de aplicación de los CDI, están sujetas al IP con carácter general, las personas físicas no residentes en España respecto de sus propiedades o derechos situados en España o que puedan ejercitarse en territorio español excedan de 700.000 euros, sin perjuicio de las exenciones, reducciones o bonificaciones que pudieran resultar aplicables. Se aplica la escala de gravamen general del impuesto, cuyos tipos marginales oscilan, para el año 2021, entre el 0,2% y el 3,5%.

No obstante, la ley del IP regula una exención aplicable a los valores cuyos rendimientos estén exentos de tributación conforme a la normativa de no residentes.

Las personas físicas que no sean residentes en España tendrán derecho a la aplicación de la normativa propia aprobada por la Comunidad Autónoma donde radique el mayor valor de los bienes y derechos de que sean titulares y por los que se exija el impuesto, porque están situados, puedan ejercitarse o hayan de cumplirse en territorio español.

La LPGE 2021 deroga el apartado segundo del artículo único del Real Decreto-ley 13/2011, de 16 de septiembre, por el que se restableció el Impuesto sobre el Patrimonio con carácter temporal. Ello determina, asimismo, la derogación de la bonificación general del 100% de la cuota íntegra del impuesto, con efectos desde el 1 de enero de 2021.

Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

Igualmente, conforme a la Ley del ISD, las personas físicas no residentes en España que adquieran los valores o derechos sobre los mismos por herencia, legado o donación y que sean residentes en un país con el que España tenga suscrito un CDI en relación con dicho impuesto, estarán sometidos a tributación de acuerdo con lo establecido en el respectivo convenio. Para la aplicación de lo dispuesto en el mismo, será necesario contar con la acreditación de la residencia fiscal mediante el correspondiente certificado válidamente emitido por las autoridades fiscales del país de residencia del inversor en el que se especifique expresamente la residencia a los efectos previstos en el Convenio.

En caso de que no resulte de aplicación un convenio para evitar la doble imposición, las personas físicas no residentes en España estarán sometidas al ISD de acuerdo con las normas estatales.

No obstante, si el causante, heredero o el donatario no son residentes en España, podrá resultar de aplicación la normativa aprobada por la correspondiente Comunidad Autónoma, siguiendo reglas específicas.

Obligaciones de información.

Para que sea de aplicación la exención contenida en la Ley 10/2014, deberán cumplirse las obligaciones de información contempladas en el artículo 44 del RD 1065/2007 que

se resumen a continuación.

En el caso de valores registrados originariamente en una entidad de compensación y liquidación de valores domiciliada en territorio español, las entidades que mantengan los valores registrados en sus cuentas de terceros, así como las entidades que gestionan los sistemas de compensación y liquidación de valores con sede en el extranjero que tengan un convenio con la citada entidad de compensación y liquidación de valores domiciliada en territorio español, deberán suministrar al emisor, en cada pago de rendimientos, una declaración que, de acuerdo con lo que conste en sus registros, contenga la siguiente información respecto de los valores, conforme al Anexo a dicho Real Decreto 1065/2007:

- Identificación de los valores;
- Importe total de los rendimientos;
- Fecha de pago de los rendimientos.
- Importe de los rendimientos correspondientes a contribuyentes del IRPF; e
- Importe de los rendimientos que deban abonarse por su importe íntegro, es decir, aquellos rendimientos abonados a todos aquellos inversores que no sean contribuyentes del IRPF.

El formato de la citada declaración se ajustará al establecido a tal efecto en el anexo del RD 1065/2007. Esta declaración se presentará el día hábil anterior a la fecha de cada vencimiento de los rendimientos, reflejando la situación al cierre del mercado de ese mismo día. La falta de presentación de la mencionada declaración, por alguna de las entidades obligadas, en la fecha prevista anteriormente determinará, para el emisor o su agente de pagos autorizado, la obligación de abonar los rendimientos que correspondan a dicha entidad por el importe líquido que resulte de la aplicación del tipo general de retención (actualmente el 19%) a la totalidad de éstos.

No obstante, si antes del día 10 del mes siguiente al mes en que venzan los rendimientos derivados de los valores, la entidad obligada presentara la correspondiente declaración, el emisor o su agente de pagos autorizado, procederá, tan pronto como la reciba, a abonar las cantidades retenidas en exceso.

Todo lo anterior sin perjuicio de las obligaciones de información establecidas con carácter general en la normativa tributaria.

Imposición indirecta en la adquisición y transmisión de los títulos emitidos.

La emisión, suscripción, transmisión, amortización y reembolso de los Bonos está sujeta y exenta o no sujeta, según los casos, al Impuesto sobre el Valor Añadido (artículo 20.Uno.18 letra I) de la Ley del IVA).

Asimismo, dichas actividades no estarán sujetas a la modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (artículo 7.5 TRITPAJD) y exentas de la modalidad de Actos Jurídicos Documentados del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (artículo 45.I.B.15 del citado TRITPAJD).

7.14.2. Pagos sin retención e importes adicionales

Todos los pagos de principal, prima e intereses de los Bonos por parte del Emisor u otra persona en su nombre, a excepción de los realizados a sujetos pasivos del IRPF, se realizarán libres de, y sin retención, de conformidad con lo dispuesto en la normativa tributaria anteriormente referida y el proceso regulado en el Real Decreto 1065/2007 o deducción por, o sin contabilizar, impuestos, tasas, contribuciones o gravámenes gubernamentales presentes o futuros de cualquier naturaleza ("**Impuestos**") exigidos, recaudados, retenidos o estimados por o en nombre de cualquier Jurisdicción pertinente (según se define a continuación), salvo que la retención o deducción de los Impuestos vengan exigidas legalmente.

7.15. Prescripción

Las reclamaciones por capital e intereses de los Bonos podrán realizarse durante un período de cinco (5) años desde de la fecha en que el pago sea debido.

7.16. Legislación aplicable

Los valores se emiten de conformidad con la legislación española que resulte aplicable al Emisor o a los valores.

7.17. Resoluciones, autorizaciones y aprobaciones en virtud de las cuales se emiten los valores

El acuerdo del Emisor por el que se procedió a la emisión de los Bonos fue adoptado por los órganos sociales el día 2 de diciembre de 2021 y, respecto del Garante, por el Consejo de Administración de fecha 20 de octubre de 2021 y ratificado el 26 de noviembre de 2021

El acuerdo del Emisor por el que se procedió a la publicación del suplemento al Documento Informativo en virtud del cual se acordó la modificación de: (i) determinados términos y condiciones del Documento Informativo relacionados con la hipoteca de primer rango a constituir en favor de los bonistas, representados por el Comisario, sobre los solares adquiridos para destinarlos a la actividad de promoción inmobiliaria con los fondos de la Emisión en garantía de las obligaciones asumidas por el Emisor, y, (ii) del artículo 9 del reglamento del sindicato de bonistas, relativo a la forma de convocatoria de la Asamblea General, incluido en el Documento Informativo, fue adoptado por los órganos sociales el día 28 de febrero de 2023, y, respecto del Garante, por el Consejo de Administración de fecha 28 de febrero de 2023.

El acuerdo del Emisor por el que se procedió a la publicación del suplemento al Documento Informativo en virtud del cual se acuerda la modificación de los términos y condiciones de emisión de los Bonos fue adoptado por los órganos sociales el día 30 de diciembre de 2025 y, respecto del Garante, por el Consejo de Administración de fecha 30 de diciembre de 2025.