

**CBNK BANCO DE COLECTIVOS, S.A.**  
(sociedad anónima española)

DOCUMENTO BASE INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN DE CÉDULAS HIPOTECARIAS – BONOS GARANTIZADOS EUROPEOS  
"PREMIUM" AL MERCADO ALTERNATIVO DE RENTA FIJA (MARF)

**Programa de renta fija «Programa de emisión de cédulas hipotecarias de CBNK 2024»**

**IMPORTE NOMINAL MÁXIMO TOTAL VIVO: 700.000.000.-€**

CBNK BANCO DE COLECTIVOS, S.A. ("CBNK" o el "Emisor" y, conjuntamente con sus sociedades dependientes, el "Grupo CBNK" o el "Grupo"), sociedad anónima española, con domicilio social en Madrid, en la calle de Almagro, 8, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, así como en el Registro de Entidades del Banco de España, con número de identificación fiscal (NIF) A-28520666 y código LEI 95980020140005772841, solicitará la incorporación de Cédulas Hipotecarias – Bonos Garantizados Europeos "Premium" (las "Cédulas Hipotecarias") que se emitan al amparo del programa de renta fija denominado PROGRAMA DE EMISIÓN DE CÉDULAS HIPOTECARIAS DE CBNK 2024 (el "Programa") en el MERCADO ALTERNATIVO DE RENTA FIJA ("MARF"), de acuerdo con lo previsto en el presente documento base informativo de incorporación (el "Documento Base"). Las Cédulas Hipotecarias estarán representadas mediante anotaciones en cuenta y su registro contable corresponderá a la SOCIEDAD DE GESTIÓN DE LOS SISTEMAS DE REGISTRO, COMPENSACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE VALORES, S.A.U. ("Iberclear"), junto con sus entidades participantes.

Todas las Cédulas Hipotecarias emitidas al amparo del Programa quedarán adscritas al programa de emisión de bonos garantizados aprobado por el Banco de España con efectos del 8 de julio de 2022 por un plazo de 3 años y por un importe máximo de SETECIENTOS MILLONES DE EUROS (tal y como haya sido modificado en cada momento, el "Programa de Bonos Garantizados Europeos "Premium"). Para mayor información, véase el apartado 8.4 del presente Documento Base.

El MARF es un sistema multilateral de negociación y no un mercado regulado, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 68 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión (la "LMVSI"). Por tanto, el MARF no es un mercado regulado de conformidad con lo previsto en la Directiva 2014/65/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 15 de mayo de 2014, relativa a los mercados de instrumentos financieros y por la que se modifican la Directiva 2002/92/CE y la Directiva 2011/61/UE ("MiFID II").

Este Documento Base es el requerido de conformidad con la Circular 2/2018, de 4 de diciembre, sobre incorporación y exclusión de valores en el MARF (la "Circular 2/2018").

MARF no ha efectuado ningún tipo de verificación o comprobación en relación con el Documento Base, ni sobre el contenido de la documentación e información aportada por el Emisor en cumplimiento de la mencionada Circular 2/2018.

**Invertir en las Cédulas Hipotecarias conlleva ciertos riesgos.**  
**Lea atentamente la sección 1 (Factores de Riesgo) de este Documento Base.**

Este Documento Base no constituye un folleto informativo aprobado y registrado en la COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES ("CNMV"). La emisión de las Cédulas Hipotecarias que se emitan bajo el Programa no constituye una oferta pública por lo que no exige la obligación de aprobar, registrar y publicar un folleto informativo en la CNMV de conformidad con lo previsto en el artículo 35 de la LMVSI en relación con el apartado 4 del artículo 1 del Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de junio de 2017, sobre el folleto que debe publicarse en caso de oferta pública o admisión a cotización de valores en un mercado regulado y por el que se deroga la Directiva 2003/71/CE (el "Reglamento de Folletos").

**La emisión de las Cédulas Hipotecarias se dirige exclusivamente a «Inversores Cualificados».**

No se ha llevado a cabo ninguna acción en ninguna jurisdicción a fin de permitir una oferta pública de las Cédulas Hipotecarias o la posesión o distribución del Documento Base o de cualquier otro material de oferta en ningún país o jurisdicción donde sea requerida actuación para tal propósito. Este Documento Base no ha de ser distribuido, directa o indirectamente, en ninguna jurisdicción en la que tal distribución suponga una oferta pública de valores. Este Documento Base no es una oferta pública de venta de valores ni la solicitud de una oferta pública de compra de valores, ni se va a realizar ninguna oferta de valores en ninguna jurisdicción en la que dicha oferta o venta sea considerada contraria a la legislación aplicable.

**ENTIDAD AGENTE**



**CBNK BANCO DE COLECTIVOS, S.A.**  
Calle de Almagro, 8  
28010 Madrid  
España

**ASESOR REGISTRADO**



**INTERMONEY VALORES, S.V., S.A.**  
Calle del Príncipe de Vergara, 131  
28002 Madrid  
España

La fecha de este Documento Base es el 26 de noviembre de 2024.

## **ADVERTENCIAS A LOS INVERSORES**

La distribución de este Documento Base y de las Cédulas Hipotecarias puede estar restringida por ley en algunas jurisdicciones. Cualquier persona que acceda este Documento Base debe asesorarse legalmente y cumplir con dichas restricciones.

No se ha llevado ni se llevará a cabo ningún tipo de actuación en país, jurisdicción o territorio alguno con el fin de que sea posible realizar una oferta pública de las Cédulas Hipotecarias. Por lo tanto, las Cédulas Hipotecarias no podrán ofrecerse o venderse, directa o indirectamente, ni el Documento Base o cualquier material de oferta de las Cédulas Hipotecarias podrá ser distribuido, en o desde ningún país, jurisdicción o territorio, salvo en cumplimiento de la normativa del correspondiente país, jurisdicción o territorio.

Este Documento Base no constituye una oferta de venta de las Cédulas Hipotecarias ni una solicitud de compra de las Cédulas Hipotecarias. El Emisor no ha hecho ni hará ninguna oferta de venta de las Cédulas Hipotecarias ni ha distribuido ni distribuirá las Cédulas Hipotecarias en ningún país, jurisdicción o territorio en los que dicha oferta o distribución sean consideradas contrarias a la normativa del correspondiente país, jurisdicción o territorio.

Los potenciales inversores deben leer íntegra y detenidamente este Documento Base, incluyendo sus anexos, con carácter previo a la toma de cualquier decisión de inversión relativa a las Cédulas Hipotecarias. Cualquier potencial inversor deberá basar su decisión de inversión en las Cédulas Hipotecarias, exclusivamente (i) en la información contenida en el Documento Base; y (ii) en la información pública del Emisor, disponible en la página web de CBNK ([enlace](#)).

*(resto de página dejada intencionalmente en blanco).*

## NORMAS EN MATERIA DE GOBERNANZA DE PRODUCTO CONFORME A MiFID II

### EL MERCADO DESTINATARIO SERÁ ÚNICAMENTE CONTRAPARTES ELEGIBLES Y CLIENTES PROFESIONALES

Exclusivamente a los efectos del proceso de aprobación del producto que ha de llevar a cabo cada productor, tras la evaluación del mercado destinatario de las Cédulas Hipotecarias se ha llegado a la conclusión de que: (i) el mercado destinatario de las Cédulas Hipotecarias son únicamente “contrapartes elegibles” y “clientes profesionales”, según la definición atribuida a cada una de dichas expresiones en MiFID II y en su normativa de desarrollo (incluyendo los artículos 194 y 196 de la LMVSI); y (ii) todos los canales de distribución de las Cédulas Hipotecarias a contrapartes elegibles y clientes profesionales son adecuados.

Toda persona que, tras la colocación inicial de las Cédulas Hipotecarias ofrezca, venda, ponga a disposición de cualquier otra forma o recomiende las Cédulas Hipotecarias (el “**Distribuidor**”) deberá tener en cuenta la evaluación del mercado destinatario del productor. No obstante, todo Distribuidor sujeto a la MiFID II será responsable de llevar a cabo su propia evaluación del mercado destinatario con respecto a las Cédulas Hipotecarias (ya sea aplicando la evaluación del mercado destinatario del productor o perfeccionándola) y de determinar los canales de distribución adecuados.

### PROHIBICIÓN DE VENTA A INVERSORES MINORISTAS DEL ESPACIO ECONÓMICO EUROPEO

Las Cédulas Hipotecarias no están destinadas a su oferta, venta o cualquier otra forma de puesta a disposición, ni deben ser ofrecidas, vendidas a, o puestas a disposición de, inversores minoristas en el Espacio Económico Europeo (el “**EEE**”).

A estos efectos, se considera “*inversor minorista*” a cualquier persona que quede incluida en una o varias de las siguientes categorías:

- (i) un cliente minorista en el sentido previsto en el punto (11) del artículo 4(1) de MiFID II;
- (ii) un cliente en el sentido previsto en la *Directiva (UE) 2016/97 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de enero de 2016, sobre la distribución de seguros*, siempre que no pueda ser considerado como cliente profesional conforme a la definición incluida en el punto (10) del artículo 4(1) de MiFID II;
- (iii) un inversor que no pueda ser considerado como “inversor cualificado”, según este concepto se define en el artículo 2(e) del Reglamento de Folletos; o
- (iv) cliente minorista de conformidad con lo previsto en la normativa de desarrollo de MiFID II en cualesquiera Estados Miembros de la EEE (en particular, en España de conformidad con la definición del artículo 193 de la LMVSI).

En consecuencia, no se ha preparado ningún documento de datos fundamentales de conformidad con el Reglamento (UE) nº 1286/2014 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de noviembre de 2014, sobre los documentos de datos fundamentales relativos a los productos de inversión minorista empaquetados y *los productos de inversión basados en seguros* (el “**Reglamento PRIIPs**”) a efectos de la oferta, venta o puesta a disposición de las Cédulas Hipotecarias a inversores minoristas dentro del EEE y, por tanto, cualquiera de dichas actividades en relación con inversores minoristas dentro del EEE podría ser ilegal en virtud de lo establecido en el referido Reglamento PRIIPs.

<b>OTRA INFORMACIÓN IMPORTANTE</b>
------------------------------------

### **DECLARACIONES DE FUTURO**

Este Documento Base puede incluir manifestaciones que constituyen, o que podrían constituir declaraciones de futuro. Estas declaraciones de futuro incluyen, pero no se limitan a, todas las manifestaciones que no sean declaraciones de hechos pasados contenidos en este Documento Base, incluidas, entre otras, aquellas relativas a la posición financiera futura y a los resultados de las operaciones del Emisor, su estrategia, planes y objetivos, su evolución en los mercados en los que el Emisor opera en la actualidad o podría operar en el futuro y los cambios previstos en la normativa aplicable en los mercados en los que el Emisor opera en la actualidad o podría operar en el futuro. Estas declaraciones de futuro pueden identificarse por el uso de términos tales como "anticipar", "creer", "debería", "es probable que", "esperar", "estimar", "planear", "podría", "potencial", "prever", "previsto" o "pronosticar" o los negativos de dichos términos u otras expresiones o terminología similar.

Por su naturaleza, las declaraciones de futuro, que se basan en asunciones y no en información histórica, conllevan ciertos riesgos, conocidos o no, incertidumbres y otros factores que podrían ocasionar que no se cumplan o que difieran en la realidad. Las declaraciones de futuro incluidas en este Documento Base no son garantías de cumplimiento futuro y se basan en numerosas asunciones. Los resultados reales de las operaciones, la situación financiera y el desarrollo de los acontecimientos pueden diferir sustancialmente de (y ser más negativos que) la realidad o de lo sugerido en las declaraciones de futuro. Salvo que lo exija la normativa aplicable, el Emisor no asume ninguna obligación de actualizar ninguna declaración de futuro para reflejar hechos o circunstancias posteriores a la fecha de este Documento Base o para reflejar la ocurrencia de hechos o circunstancias previstas o no previstas.

### **MAGNITUDES NO AUDITADAS**

Este Documento Base puede contener ciertas magnitudes y ratios que se utilizan para evaluar y medir la evolución, el resultado y el rendimiento de las entidades. Estas magnitudes y ratios no están auditadas ni se requieren o presentan de conformidad con la normativa contable aplicable. Por tanto, estas magnitudes y ratios no muestran la evolución, el resultado o el rendimiento financiero de la entidad de conformidad con aquellas normas y no deben considerarse como información alternativa a la información financiera auditada contenida en las cuentas anuales. Asimismo, estas magnitudes y ratios según han sido definidas y calculadas por cada entidad podrían no ser comparables con las magnitudes y ratios denominadas de forma igual o similar por otras sociedades. Los inversores no deben considerar estas magnitudes y ratios de forma aislada sino conjuntamente con la información financiera cuyos enlaces se incluyen en los anexos al presente Documento Base.

*(resto de página dejada intencionalmente en blanco).*

## ÍNDICE

1.	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROGRAMA.....	5
2.	FACTORES DE RIESGO .....	9
3.	DENOMINACIÓN DEL PROGRAMA.....	31
4.	DECLARACIONES DE RESPONSABILIDAD .....	31
5.	FUNCIONES DEL ASESOR REGISTRADO EN EL MARF.....	31
6.	DESCRIPCIÓN DEL GRUPO CBNK .....	33
7.	DESCRIPCIÓN DE CBNK .....	38
8.	TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LAS CÉDULAS HIPOTECARIAS – BONOS GARANTIZADOS EUROPEOS “PREMIUM” DE CBNK.....	39
9.	DESTINO DE LOS FONDOS.....	53
10.	FISCALIDAD DE LAS CÉDULAS HIPOTECARIAS .....	53
11.	INCORPORACIÓN A NEGOCIACIÓN DE LAS CÉDULAS HIPOTECARIAS EN EL MARF.....	61
12.	DOCUMENTOS PARA CONSULTA .....	62

## 1. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROGRAMA

<b>Emisor:</b>	CBNK BANCO DE COLECTIVOS, S.A.
<b>Código LEI:</b>	95980020140005772841.
<b>Valores objeto del Programa:</b>	Cédulas Hipotecarias – Bonos Garantizados Europeos “Premium”, emitidos al amparo del Real Decreto-ley 24/2021.
<b>Divisa:</b>	Euros.
<b>Importe nominal máximo total vivo:</b>	700 millones de euros.
<b>Importe máximo bajo el Programa de Bonos Garantizados Europeos “Premium”</b>	700 millones de euros
<b>Importe nominal unitario:</b>	Las Cédulas Hipotecarias tendrán un importe nominal unitario mínimo de 100.000 euros.
<b>Destino de los fondos:</b>	<p>Los fondos netos obtenidos en cada emisión de Cédulas Hipotecarias se destinarán a las necesidades corporativas generales del Grupo CBNK. Si los fondos netos obtenidos en alguna emisión de Cédulas Hipotecarias se destinasen a un fin concreto distinto, se indicará en las correspondientes Condiciones Finales.</p> <p>Sin perjuicio de lo anterior, las Cédulas Hipotecarias podrán ser suscritas por el Emisor con el objeto de que, entre otras cuestiones, el Grupo disponga de activos líquidos que puedan ser utilizados como garantía en operaciones de política monetaria en el Eurosistema.</p>
<b>Forma de representación y entidad encargada del registro contable:</b>	Las Cédulas Hipotecarias estarán representadas por medio de anotaciones en cuenta y estarán registradas en Iberclear, como entidad encargada del registro central, y en sus entidades participantes.
<b>Fungibilidad:</b>	Siempre que así se establezca en las correspondientes Condiciones Finales, las emisiones de Cédulas Hipotecarias podrán tener la consideración de fungibles con otras emisiones de cédulas hipotecarias de igual naturaleza emitidas en el futuro por el Emisor.

<p><b>Tipo de interés:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Tipo de interés fijo:</i></li> <li>▪ <i>Tipo de interés variable:</i></li> </ul>	<p>El tipo de interés que se aplicará a las Cédulas Hipotecarias, que nunca podrá ser inferior a cero, podrá determinarse de cualquiera de las formas que se indican a continuación, según se especifique en las correspondientes Condiciones Finales.</p> <p>Las Cédulas Hipotecarias con tipo de interés fijo tendrán un interés (cupón) inalterable que quedará establecido en su fecha de emisión y resultará aplicable hasta su fecha de amortización. En caso de que resulte aplicable, el tipo de interés fijo de cada emisión de Cédulas Hipotecarias se indicará en las correspondientes Condiciones Finales.</p> <p>Las Cédulas Hipotecarias con tipo de interés variable tendrán un interés (cupón) referenciado a un índice como tipo de interés de referencia. Adicionalmente, las Cédulas Hipotecarias con tipo de interés variable podrán añadir un margen fijo (positivo o negativo), además del interés (cupón) referenciado a un índice de referencia.</p>
<p><b>Fecha de vencimiento:</b></p>	<p>La fecha de vencimiento de las Cédulas Hipotecarias se determinará en las correspondientes Condiciones Finales.</p>
<p><b>Amortización a vencimiento:</b></p>	<p>Las Cédulas Hipotecarias serán amortizadas a la par (esto es, al 100% de su valor nominal) y en su fecha de vencimiento.</p>
<p><b>Amortización anticipada:</b></p>	<p>El Emisor podrá amortizar anticipadamente total o parcialmente las Cédulas Hipotecarias de forma voluntaria cuando así lo determinen y bajo las condiciones que estén previstas en las Condiciones Finales.</p> <p>Adicionalmente, las Cédulas Hipotecarias podrán ser amortizadas anticipadamente por el Emisor, total o parcialmente, al efecto de cumplir con determinados requerimientos regulatorios.</p> <p>Asimismo, las Cédulas Hipotecarias podrán ser amortizadas anticipadamente por CBNK, total o parcialmente, y en cualquier momento durante la vida de la misma siempre que, por cualquier causa, obre en poder y posesión legítima de CBNK.</p> <p>Los tenedores de Cédulas Hipotecarias no tendrán opción de amortización anticipada.</p>
<p><b>Ley aplicable:</b></p>	<p>Legislación española común.</p>
<p><b>Incorporación a negociación:</b></p>	<p>El Emisor solicitará la incorporación a negociación de las Cédulas Hipotecarias en el MARF.</p>
<p><b>Restricciones a la libre transmisibilidad:</b></p>	<p>De conformidad con la legislación aplicable, no existen restricciones a la libre transmisibilidad de las Cédulas Hipotecarias.</p>
<p><b>Restricciones de venta:</b></p>	<p>Cualquier oferta de Cédulas Hipotecarias que se realice irá dirigida exclusivamente a "<i>inversores cualificados</i>", según este concepto se define en el artículo 2(e) del Reglamento de Folletos y "<i>contrapartes elegibles</i>" o "<i>clientes profesionales</i>", según la definición atribuida a cada una de dichas expresiones en MiFID II y en su normativa de desarrollo (incluyendo los artículos 194 y 196 de la LMVSI).</p>

<p><b>Orden de prelación:</b></p>	<p>Sin perjuicio de la responsabilidad patrimonial universal del Emisor, y conforme a lo previsto en el Real Decreto-ley 24/2021, las obligaciones contraídas por CBNK con los tenedores de Cédulas Hipotecarias estarán especialmente garantizadas, junto con el resto de obligaciones de CBNK bajo aquellas otras emisiones de cédulas hipotecarias adscritas al Conjunto de Cobertura y, en su caso, las que haya contraído frente a las contrapartes de los derivados incluidos en el Conjunto de Cobertura, por un derecho preferente sobre la totalidad de los activos que integren en cada momento el Conjunto de Cobertura sin necesidad de afectación de dichos activos en garantía mediante escritura pública, ni de inscripción alguna en ningún registro público ni ninguna otra formalidad.</p>
<p><b>Resolución</b></p>	<p>De conformidad con el artículo 42.1.b) de la Ley 11/2015, las Cédulas Hipotecarias (en su condición de pasivos garantizados) son pasivos obligatoriamente excluidos de una eventual recapitalización interna (<i>bail-in</i>) de la entidad emisora, salvo por la parte de las cédulas hipotecarias que exceda el valor del Conjunto de Cobertura que no estaría sujeta a dicha exclusión y, por tanto, quedaría sujeta a una eventual recapitalización interna (<i>bail-in</i>) de la entidad emisora.</p>
<p><b>Garantías</b></p>	<p>Las Cédulas Hipotecarias no estarán garantizadas por ninguna garantía personal o real.</p>
<p><b>Factores de riesgo:</b></p>	<p>Cualquier inversión en las Cédulas Hipotecarias conlleva ciertos riesgos. Los potenciales inversores deben comprender los riesgos de invertir en las Cédulas Hipotecarias antes de tomar su decisión de inversión. Asimismo, deben tomar su propia decisión independiente de invertir en las Cédulas Hipotecarias y de si las mismas son apropiadas o adecuadas para ellos, basándose en su propio juicio y en el asesoramiento de los asesores que consideren necesarios. En el apartado 2 del Documento Base se incluye una descripción de determinados riesgos del Grupo y de las Cédulas Hipotecarias.</p>
<p><b>Representación de los tenedores:</b></p>	<p>No está previsto constituir sindicato de tenedores de ninguna emisión de Cédulas Hipotecarias. No obstante, en caso de que con ocasión de una emisión de Cédulas Hipotecarias se optase por constituir un sindicato de tenedores, se indicará en las correspondientes Condiciones Finales.</p> <p>Asimismo, las reglas aplicables a cada sindicato de tenedores que se constituya y la identidad del comisario se indicarán en las correspondientes Condiciones Finales.</p>
<p><b>Entidad agente</b></p>	<p>CBNK actuará como entidad agente de cálculo y de pagos de las Cédulas Hipotecarias.</p>

<p><b>Calificaciones crediticias:</b></p>	<p>Las Cédulas Hipotecarias podrán ser o no objeto de calificación crediticia (<i>rating</i>) por parte de una agencia de calificación, registrada en la ESMA de conformidad con lo previsto en el <i>Reglamento (CE) nº.1060/2009 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de septiembre de 2009, sobre las agencias de calificación crediticia.</i></p> <p>La calificación crediticia de las Cédulas Hipotecarias se hará constar, en su caso, en las correspondientes Condiciones Finales.</p> <p>Las calificaciones crediticias no son una recomendación para comprar, suscribir, vender o mantener las Cédulas Hipotecarias. Estas calificaciones son sólo una opinión de solvencia y riesgo con base en un sistema de categorías definidos y no suplen la obligación de los inversores de efectuar sus propios análisis sobre las Cédulas Hipotecarias.</p>
<p><b>Condiciones finales:</b></p>	<p>Con ocasión de cada emisión de Cédulas Hipotecarias, se remitirán al MARF las correspondientes Condiciones Finales.</p>

*(resto de página dejada intencionalmente en blanco).*

## 2. FACTORES DE RIESGO

Invertir en las Cédulas Hipotecarias que se emitan al amparo del Programa conlleva ciertos riesgos. Antes de tomar la decisión de invertir en las Cédulas Hipotecarias, cada potencial inversor debe analizar atentamente los riesgos descritos a continuación, relacionados con el Emisor y/o las sociedades del Grupo y su sector de actividad, así como los relativos a las Cédulas Hipotecarias, junto con el resto de la información contenida en este Documento Base y la que se contenga en las condiciones finales de cada emisión de Cédulas Hipotecarias.

En caso de materializarse alguno de estos riesgos, las actividades, los resultados de explotación y la situación financiera de las sociedades de su Grupo y, en última instancia, del Emisor, así como su capacidad para reembolsar las Cédulas Hipotecarias a vencimiento, podrían verse afectados de forma sustancial negativa y, como consecuencia de ello, el precio de mercado de las Cédulas Hipotecarias podría disminuir, ocasionando la pérdida de la totalidad o parte de cualquier inversión en las Cédulas Hipotecarias.

El Emisor considera que los factores descritos a continuación representan los riesgos que actualmente podrían considerarse específicos del Grupo e importantes para adoptar una decisión de inversión informada en las Cédulas Hipotecarias, pero el impago de las Cédulas Hipotecarias en el momento del pago de los intereses y/o reembolso de principal podría producirse por otros motivos no previstos o no conocidos. En la mayoría de los casos, los factores descritos representan contingencias, que pueden producirse o no. El Emisor no puede expresar una opinión acerca de la probabilidad de que dichas contingencias lleguen a materializarse.

El Emisor no garantiza la exhaustividad de los factores descritos a continuación. Es posible que los riesgos e incertidumbres descritos en este Documento Base no sean los únicos a los que el Emisor y el Grupo se enfrenten y que pudieran existir riesgos e incertidumbres adicionales que, por considerarse de menor importancia o por tratarse de riesgos de tipo genérico no se han incluido en esta sección, que por sí solos o junto con otros (identificados en este Documento Base o no) potencialmente pudieran causar un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados de explotación y la situación financiera, del Emisor y/o de las sociedades del Grupo, y/o la capacidad del Emisor para reembolsar las Cédulas Hipotecarias en la fecha de amortización, y que ello pudiera, en consecuencia, resultar en una disminución del precio de mercado de las Cédulas Hipotecarias y/u ocasionar una pérdida de la totalidad o parte de la inversión en las Cédulas Hipotecarias.

El orden en el que se presentan los riesgos expuestos a continuación no es necesariamente una indicación de la probabilidad de que dichos riesgos se materialicen realmente, ni de la importancia potencial de los mismos, ni del alcance de los posibles perjuicios para el negocio, los resultados o la situación financiera del Grupo.

### 2.1. RIESGOS RELATIVOS AL GRUPO

#### 2.1.1. Riesgo macroeconómico asociado con la coyuntura económica actual

Existen numerosos factores que afectan y que pueden seguir afectando a la economía y a los mercados financieros en los próximos meses, que han dado lugar a un contexto de incertidumbre macroeconómica con importantes repercusiones económicas y financieras. El incremento del coste de la vida, el endurecimiento de las condiciones financieras en la mayoría de las regiones, los efectos de la pandemia Covid-19, la guerra entre Rusia y Ucrania y los conflictos entre Israel y Palestina, entre otros, han exacerbado las presiones inflacionistas que antes habían afectado a los mercados de materias primas, y están lastrando la actividad económica.

De acuerdo con el Banco Central Europeo ("BCE") (informe "*Proyecciones económicas elaboradas por los expertos del BCE para la zona euro, septiembre de 2024*"), la economía de la zona del euro ha mostrado señales de recuperación económica en el primer semestre de 2024, gracias al impulso procedente de la demanda exterior neta. La renta real disponible debería seguir aumentando, respaldada por un sólido

crecimiento de los salarios y un aumento gradual de la confianza. Sin embargo, el impulso procedente del consumo es algo más débil de lo esperado, y los últimos datos y encuestas recientes apuntan a que la confianza de los consumidores sigue siendo baja y a que la intención de ahorro de los hogares es elevada. A medio plazo, se prevé que el impacto negativo del anterior endurecimiento de la política monetaria desaparezca gradualmente y que la actividad se vea respaldada por el supuesto de una relajación de las condiciones de financiación acorde con las expectativas de los mercados sobre la senda futura de los tipos de interés. En conjunto, se espera que el crecimiento anual del PIB real se sitúe, en promedio, en el 0,8 % en 2024 y que aumente hasta el 1,3 % en 2025 y el 1,5 % en 2026. Por lo que respecta a España, de conformidad con las proyecciones del Banco de España en su informe "Proyecciones macroeconómicas de la economía española" (septiembre 2024), se estima que el crecimiento del PIB de nuestro país se ralentizará en el próximo trienio hasta situarse en el 2,8%, el 2,2% y el 1,9% en 2024, 2025 y 2026.

Por lo que respecta a la inflación, de acuerdo con el BCE (informe "Proyecciones económicas elaboradas por los expertos del BCE para la zona euro, septiembre de 2024"), se prevé que, tras su reciente moderación, aumente ligeramente en el último trimestre de este año y que siga descendiendo hasta situarse en el objetivo de inflación a finales de 2025, como consecuencia de la relajación de las presiones sobre los costes, incluidos los laborales, y el impacto retardado del anterior endurecimiento de la política monetaria del BCE. En conjunto, se espera que la inflación general media anual medida por el IAPC se reduzca desde el 5,4 % en 2023, hasta el 2,5 % en 2024, el 2,2 % en 2025 y el 1,9 % en 2026. En España, las proyecciones del Banco de España en su informe "Proyecciones macroeconómicas de la economía española" (septiembre 2024) contemplan una disminución gradual de las elevadas presiones inflacionistas actuales. En promedio anual, la inflación general se desacelerará gradualmente durante el próximo trienio, desde una tasa promedio del 3,4% en 2023 hasta el 2,9% en 2024, el 2,1% en 2025 y el 1,8% en 2026.

Para más información sobre el potencial impacto de la subida de tipos en el negocio del grupo, véase el factor de riesgo "El negocio del Grupo es sensible a los tipos de interés por lo que sus márgenes podrían verse presionados a la baja en caso de no adaptarse adecuadamente a las circunstancias del mercado en cada momento".

Las circunstancias expuestas podrían resultar en un empeoramiento de la situación económica general en la que opera el Grupo y, en última instancia, podría tener un efecto material adverso en la condición financiera y en los flujos de caja del Grupo.

#### 2.1.2. El Grupo está expuesto al riesgo de crédito y, en relación con éste, principalmente, al riesgo de contraparte y concentración

El riesgo de crédito se puede definir como la eventualidad de que se generen pérdidas por el incumplimiento de las obligaciones de pago por parte de los clientes y contrapartes del Grupo en el tiempo y forma pactados, así como por pérdidas de valor por el simple deterioro de la calidad crediticia de éstos. En el caso de las financiaciones reembolsables otorgadas a terceros (en forma de créditos, préstamos, depósitos, títulos y otras) se produce como consecuencia de la no recuperación de las inversiones realizadas en las condiciones establecidas en los contratos. En los riesgos fuera de balance, se deriva del incumplimiento por la contraparte de sus obligaciones frente a terceros, lo que exige al Grupo asumirlos como propios en virtud del compromiso contraído.

Este riesgo es particularmente relevante para el Grupo como consecuencia del desarrollo de su actividad bancaria (a 31 de diciembre de 2023, el 82,37% de la totalidad del activo del Grupo estaba compuesto por créditos e instrumentos de deuda, frente al 85,65% de 2022). Asimismo, este riesgo es particularmente relevante en situaciones de mercado adversas como las sufridas en el entorno macroeconómico actual en el que el repunte de la inflación ha afectado negativamente a diferentes aspectos tales como la ratio de morosidad o el volumen de activos improductivos o NPAs, así como al volumen de operaciones de refinanciación y reestructuración y a la concentración de riesgo y al riesgo soberano.

El nivel de exposición máxima al riesgo de crédito asumido por el Grupo a 31 de diciembre de 2023, sin deducir las garantías reales ni otras mejoras crediticias recibidas para asegurar el cumplimiento de los deudores, ascendió a 3.333.993 miles de euros, lo que supuso una reducción del 8% con respecto al nivel de exposición máxima al riesgo de crédito asumido por el Grupo a 31 de diciembre de 2022. Del referido importe, 77.747 miles de euros tienen la calificación de "vigilancia especial"<sup>1</sup> (70.099 miles de euros en 2022) y 59.236 miles de euros de "dudosos"<sup>2</sup> (60.414 miles de euros en 2022).

#### Morosidad y activos improductivos netos

A 31 de diciembre de 2023, la ratio de morosidad<sup>3</sup> del Grupo CBNK se situaba en el 2,49% (lo que supone una reducción del 6,39% con respecto a 31 de diciembre de 2022) y la ratio de cobertura de dudosos en el 48,30%, lo que supone una reducción del 3,78% con respecto a 31 de diciembre de 2022.

Por otro lado, a 31 de diciembre de 2023, el volumen de activos improductivos o NPAs (préstamos dudosos y activos adjudicados) ascendió a 44.508 miles de euros (1.119 miles de euros más que a 31 de diciembre de 2022) y la cobertura de los mismos se situó en el 38,15% (40,94% en 2022). En dicha fecha, el volumen de fallidos ascendió a 51.297 miles de euros (318 miles de euros más que a 31 de diciembre de 2022).

#### Refinanciaciones y reestructuraciones

A 31 de diciembre de 2023, las operaciones de refinanciación, refinanciadas y reestructuradas sin garantía real totalizaron un importe en libros bruto de 1.961 miles de euros (120 miles de euros más que a 31 de diciembre de 2022), de las cuales tuvieron la consideración de "dudosas" operaciones por un importe en libros bruto de 1.290 miles de euros (lo que supone una reducción del 18,77% con respecto a las que tuvieran dicha consideración a 31 de diciembre de 2022).

Por otra parte, a 31 de diciembre de 2023, las operaciones de refinanciación, refinanciadas y reestructuradas con garantía real totalizaron un importe en libros bruto de 56.605 miles de euros (10.550 miles de euros menos que a 31 de diciembre de 2022), de las cuales tuvieron la consideración de "dudosas" operaciones por un importe en libros bruto de 23.974 miles de euros (lo que supone una reducción del 13,01% con respecto a las que tuvieran dicha consideración a 31 de diciembre de 2022).

#### Concentración, contraparte y riesgo soberano

En relación con el riesgo de crédito, el Grupo está expuesto al riesgo de concentración, que se define como la posibilidad de que se produzcan pérdidas materiales como consecuencia de la concentración de riesgo en un determinado acreditado, en un grupo reducido de acreditados interconectados, en un determinado sector de actividad o en una zona geográfica.

A 31 de diciembre de 2023, el activo del Grupo estaba constituido en gran medida por crédito a la clientela (65,03% del activo total consolidado, frente al 57,54% de 2022) y por valores representativos de deuda (17,29% del activo total consolidado, frente al 27,84% de 2022). El nivel de exposición en balance del crédito a la clientela neto ascendió a 2.327.990 miles de euros a 31 de diciembre de 2023 (109.056 miles de euros más que a 31 de diciembre de 2022). A 31 de diciembre de 2023, el crédito dudoso bruto del Grupo ascendía a 59.236 miles de euros (60.414 miles de euros a 31 de diciembre de 2022).

---

<sup>1</sup> Incluye aquellas operaciones en las que el riesgo de que se produzca un evento de incumplimiento ha aumentado de manera significativa desde el reconocimiento inicial de la operación. La corrección de valor por deterioro para este tipo de instrumentos se calcula como las pérdidas crediticias esperadas en la vida estimada de la operación.

<sup>2</sup> Incluye aquellas operaciones en las que se ha producido un evento de incumplimiento en la operación. La corrección de valor por deterioro para este tipo de instrumentos se calcula como las pérdidas crediticias esperadas en la vida estimada de la operación.

<sup>3</sup> Incluye créditos dudosos y activos financieros no destinados a negociación valorados obligatoriamente a valor razonable con cambios en resultados con impagos superiores a 90 días.

La cartera de préstamos del Grupo está constituida, principalmente, por préstamos concedidos a sociedades no financieras y empresarios individuales (representaban un 73,82% de la cartera total de préstamos a 31 de diciembre de 2023, lo que supone una reducción del 1,49% con respecto a 31 de diciembre de 2022), y, dentro de éstos, por préstamos a pequeñas y medianas empresas ("**PYMEs**") y empresarios individuales (representaban un 70,27% de la cartera total de préstamos a 31 de diciembre de 2023, lo que supone una reducción del 2,14% con respecto a 31 de diciembre de 2022).

Los hogares y PYMEs con alto nivel de endeudamiento podrían tener dificultades en el cumplimiento de sus obligaciones de deuda debido a circunstancias económicas desfavorables, especialmente por el aumento de los costes de financiación y la caída de la renta real por la mayor inflación, lo que podría tener un impacto negativo en los ingresos por intereses y sobre la cartera de préstamos del Grupo y, por consiguiente, sobre su negocio, su situación financiera y los resultados de sus operaciones (véanse los factores de riesgo "*Riesgo macroeconómico asociado con la coyuntura económica actual*" y "*El negocio del Grupo depende principalmente de la economía española, por lo que cualquier coyuntura económica desfavorable en España podría afectar negativamente al Grupo*"). Además, el alto endeudamiento en España de los hogares (unido al elevado porcentaje de ellos con un nivel de renta medio-bajo) y de las PYMEs también limita su capacidad para incurrir en más deuda, lo que reduce la cantidad de nuevos productos que, en otras circunstancias, el Grupo podría vender, y restringe su capacidad para atraer nuevos clientes en España que cumplan con determinados niveles de calidad crediticia, lo que podría afectar de forma negativa a las actividades de negocio del Grupo. Adicionalmente, la disponibilidad de información financiera precisa y completa, así como de información crediticia general, con base en la cual adoptar decisiones relativas al crédito, es limitada con respecto a las PYMEs y es incluso más reducida en el caso de los particulares. En este sentido, pese a los procedimientos para el cálculo del riesgo crediticio que el Grupo tiene implantados, podrían producirse errores en la valoración con exactitud del riesgo crediticio de los prestatarios, lo que podría producir un incremento de la morosidad. A fecha del presente Documento Base, la actividad del Grupo en el segmento de grandes empresas no es significativa.

Por su parte, la cartera de renta fija del Grupo está compuesta, de forma significativa, por emisiones del Estado español y otras administraciones públicas, así como de otros estados de la Unión Económica y Monetaria (8,2% del activo total consolidado a 31 de diciembre de 2023, lo que supone una reducción del 38,1% con respecto a 31 de diciembre de 2022). En dichas emisiones, la capacidad de pago del emisor se ve condicionada, principalmente, por los ingresos presupuestarios que dependen de diversos factores tales como las condiciones económicas y de mercado (rating, prima de riesgo, etc.) que afectan a España y dichos estados de la Unión Económica y Monetaria. Por tanto, el impago de las emisiones de renta fija donde el Grupo tiene posiciones podría tener un impacto sustancial negativo en el negocio, los resultados y/o la situación financiera y patrimonial del Grupo (véase el factor de riesgo "*Un descenso de la calificación crediticia de España podría tener un impacto negativo en el Grupo*"). Por último, una parte de la cartera del Grupo está expuesta al sector inmobiliario y al sector farmacéutico (véanse los factores de riesgo "*La exposición del Grupo al sector inmobiliario en España hace que sea vulnerable ante, entre otras cuestiones, las variaciones del precio de mercado de los bienes inmuebles en España*" y "*Concentración de las actividades en el sector farmacéutico*").

Sin perjuicio de que, a los efectos de prevenir o reducir el riesgo de crédito y su impacto, el Grupo utiliza procedimientos de valoración del riesgo, y dota provisiones para los riesgos de crédito y las potenciales pérdidas inherentes a su exposición crediticia, podrían producirse errores o carencias en la definición de los modelos, en su parametrización, aplicación o utilización, o podrían no identificarse correctamente los factores relevantes o no calcularse con exactitud el efecto de dichos factores, lo que podría provocar un impacto sustancial negativo en el negocio, los resultados y/o la situación financiera y patrimonial del Grupo.

En la nota 7.1 de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes a los ejercicios 2022 y 2023 que se incluyen, respectivamente, en los anexos 2 y 3 del presente Documento Base (junto con las cuentas anuales individuales), se recoge un detalle sobre la exposición del Grupo al riesgo de crédito.

2.1.3. El negocio del Grupo es sensible a los tipos de interés por lo que sus márgenes podrían verse presionados a la baja en caso de no adaptarse adecuadamente a las circunstancias del mercado en cada momento

Los resultados de las operaciones del Grupo dependen en gran medida del nivel de ingresos netos por intereses o margen de intereses, que representa la diferencia entre los ingresos generados por los activos financieros que devengan intereses y los gastos por intereses de obligaciones que devengan intereses. Durante el ejercicio 2023, el margen de intereses representó el 80,35% del margen bruto del Grupo CBNK (76,74% en 2022).

La evolución de los tipos de interés está condicionada por numerosos factores que escapan al control del Grupo, tales como la regulación del sector financiero en los mercados en los que opera, las políticas monetarias desarrolladas por el BCE, las medidas extraordinarias adoptadas por el BCE en los últimos años, así como la situación política y económica española e internacional, entre otros.

Tras varios años en los que los tipos de interés se situaron en mínimos históricos, el repunte de la inflación que tuvo lugar en los últimos años condujo a los bancos centrales a adoptar políticas de subidas de tipos de interés. En julio de 2022, el BCE anunció la primera subida de tipos de interés en los últimos once (11) años y, tras varias subidas sucesivas, el tipo de referencia llegó a alcanzar el 4,50% a finales de 2023.

El nuevo escenario de subidas de tipos de interés ha elevado en cierto modo los ingresos de los bancos, pero también ha presionado al alza sus costes de financiación. Además, el aumento de los costes de financiación de hogares y empresas y la caída de su renta real por la mayor inflación reduce su capacidad de pago, lo que a su vez podría elevar notablemente los costes por dotaciones frente a deterioros financieros, generando un impacto significativo en el negocio, los resultados y/o la situación financiera y patrimonial del Grupo.

Con todo, el impacto del endurecimiento de la política monetaria, junto con la atenuación de los efectos de anteriores perturbaciones de la oferta y la relajación de las presiones sobre los costes, ha dado lugar a una reducción progresiva de los niveles de inflación. A estos efectos, las proyecciones del Banco de España en su informe *Proyecciones macroeconómicas de la economía española* (septiembre 2024) contemplan una disminución gradual de las elevadas presiones inflacionistas actuales. En promedio anual, la tasa de inflación general (que alcanzó una media del 3,4% en 2023) disminuirá hasta el 2,9% en 2024, el 2,1% en 2025 y el 1,8% en 2026.

En este escenario, durante el año 2024 el Consejo de Gobierno del BCE ha decidido bajar los tres tipos de interés oficiales del BCE. En consecuencia, a la fecha del presente Documento Base, el tipo de interés aplicable a la facilidad de depósito se sitúa en el 3,25%. Por su parte, los tipos de interés aplicables a las operaciones principales de financiación y a la facilidad marginal de crédito se han reducido hasta el 3,40% y el 3,65%, respectivamente.

A pesar de que el entorno actual sigue reflejando un escenario de tipos de interés elevados, los datos de inflación recientes están siendo, para el conjunto de la Eurozona, acordes con lo esperado, y las últimas proyecciones de los expertos del BCE confirman las perspectivas de reducción de los niveles inflación, por lo que no puede descartarse que se produzcan nuevas reducciones en los tipos de interés. Esta posible bajada de tipos podría aliviar los costes de financiación del Grupo y mejorar la capacidad de pago de los clientes, aunque también podría reducir los ingresos por intereses.

A los efectos anteriores, las entidades financieras no cesan en la búsqueda de vías alternativas para mantener la rentabilidad mediante acciones destinadas a incrementar el volumen de ingresos, principalmente a través de comisiones (véase el factor de riesgo "El Grupo opera en un sector altamente competitivo que se encuentra en pleno proceso de transformación digital"), y a reducir sus costes.

Por otro lado, la diferente sensibilidad de las partidas del balance a variaciones de los tipos de interés en el mercado tiene un impacto importante en el diferencial entre la rentabilidad media de los activos que

devengan intereses y el coste medio de las obligaciones que devengan intereses y, en consecuencia, podría tener un efecto negativo significativo en el margen de intereses y en los resultados de explotación del Grupo. En el caso del Grupo, el margen de intereses se incrementó un 15,07% en el ejercicio 2023 en términos interanuales con respecto al ejercicio 2022. Por otro lado, los "ingresos por intereses" se incrementaron un 84,16% en términos interanuales entre 2023 y 2022 y los "gastos por intereses" aumentaron un 799,96% en términos interanuales entre dichos ejercicios.

El Grupo ha realizado una estimación interna a nivel consolidado de la sensibilidad del valor económico y del margen de interés ante variaciones en el tipo de interés, en la que se concluye que un incremento de 200 puntos básicos del Euribor habría supuesto una disminución de 30.523 miles de euros en el valor económico<sup>4</sup> del Grupo a 31 de diciembre de 2023. Del mismo modo, una disminución de 200 puntos básicos del Euribor habría supuesto un aumento de 29.564 miles de euros en el valor económico del Grupo CBNK a 31 de diciembre de 2023. Por otro lado, el Grupo ha estimado que, ante un incremento de 200 puntos básicos del Euribor, el margen de intereses, calculado a un horizonte a 12 meses, se habría incrementado 1.470 miles de euros a 31 de diciembre de 2023. Del mismo modo, ante un descenso de 200 puntos básicos del Euribor, el margen de intereses, calculado a un horizonte a 12 meses, habría disminuido en 2.003 miles de euros a 31 de diciembre de 2023.

En particular, CBNK ha realizado una estimación interna a nivel individual de la sensibilidad del valor económico y del margen de interés ante variaciones en el tipo de interés en la que se concluye que un incremento de 200 puntos básicos del Euribor habría supuesto una disminución de 29.831 miles de euros en el valor económico de CBNK a 31 de diciembre de 2023. Del mismo modo, una disminución de 200 puntos básicos del Euribor habría supuesto un aumento de 28.762 miles de euros en el valor económico de CBNK a 31 de diciembre de 2023. Asimismo, CBNK ha estimado que, ante un incremento de 200 puntos básicos del Euribor, el margen de intereses, calculado a un horizonte a 12 meses, se habría incrementado 1.095 miles de euros a 31 de diciembre de 2023. Del mismo modo, ante un descenso de 200 puntos básicos del Euribor, el margen de intereses, calculado a un horizonte a 12 meses, habría disminuido en 1.637 miles de euros a 31 de diciembre de 2023.

Por todo lo expuesto, cambios en los tipos de interés podrían producir un impacto sustancial negativo en el margen de intereses del Grupo CBNK y, en consecuencia, en su negocio, en sus resultados y/o en su situación financiera y patrimonial.

2.1.4. En caso de que el Grupo sufriese falta de liquidez, podría verse forzado a pagar más por su financiación, a modificar sus prácticas crediticias o, en última instancia, a que se aplicasen medidas destinadas a su recapitalización interna

El riesgo de liquidez implica la incertidumbre con respecto a la capacidad del Grupo, en condiciones adversas, de acceder a los recursos necesarios para cubrir las obligaciones con sus clientes y hacer frente a sus deudas cuando éstas son exigibles. Este riesgo incluye el peligro de que se produzca un incremento imprevisto del coste de financiación, el riesgo de una retirada masiva de depósitos, el riesgo de desajuste entre los activos y obligaciones a su vencimiento, así como el riesgo de incapacidad de poder cumplir con sus obligaciones de pago en el plazo convenido y a un precio razonable, debido a problemas de liquidez.

En este sentido, el acceso inmediato a fondos es esencial para cualquier negocio bancario y el Grupo CBNK no es una excepción. La capacidad del Grupo para obtener fondos o acceder a ellos puede verse perjudicada o limitada por factores que no son intrínsecos a sus operaciones, tales como las condiciones generales del mercado, una alteración en los mercados financieros, políticas monetarias de bancos centrales (véase, en este sentido, el riesgo 2.1.3 anterior) o una visión negativa sobre las perspectivas de los sectores a los que concede un gran número de sus préstamos, lo que a su vez podría generar una visión negativa sobre la liquidez del Grupo entre los acreedores, costes de endeudamiento más elevados

---

<sup>4</sup> El valor económico se define como el valor actual de los flujos de caja descontados a valor presente con los factores de descuento de la curva cupón cero (*spot*) correspondiente.

y menor accesibilidad a fondos.

La principal fuente de captación de recursos del Grupo son los depósitos de la clientela. En este sentido, a 31 de diciembre de 2023, un 84,98% del total de los pasivos consolidados del Grupo eran depósitos de la clientela (73,71% en 2022). Durante el ejercicio 2023, dichos depósitos registraron un aumento interanual del 5,92% con respecto a 2022. Sin perjuicio de que, a 31 de diciembre de 2023, la ratio de préstamos sobre depósitos (*loan to deposit*) del Grupo era del 83,04% frente al 83,84% a 31 de diciembre de 2022, el nivel de los depósitos de la clientela podría fluctuar debido a factores que se encuentran fuera del control del Grupo CBNK.

Por otro lado, a 31 de diciembre de 2023, la financiación mayorista (bancos centrales y entidades de crédito) del Grupo representó un 11,78% del total de los pasivos consolidados del Grupo (un 48,95% menos que a 31 de diciembre de 2022). La financiación del Grupo con el BCE ascendió, a 31 de diciembre de 2023, a 201.786 miles de euros (593.533 miles de euros a 31 de diciembre de 2022), lo que representaba el 6,12% sobre el pasivo total del Grupo CBNK. Adicionalmente, a 31 de diciembre de 2023, los activos líquidos de disponibilidad inmediata<sup>5</sup> del Grupo alcanzaban los 432.659 miles de euros (64.473 miles de euros más que a 31 de diciembre de 2022). Sin perjuicio de que, a 31 de diciembre de 2023, el Grupo no tenía una dependencia elevada a la financiación mayorista, en el contexto económico actual y, ante nuevos acontecimientos que pudieran afectar al mercado, la estructura de financiación del Grupo podría variar y, en consecuencia, la dependencia a la financiación mayorista podría ser mayor.

Por tanto, una escasez de fondos en los sistemas bancarios o en los mercados monetarios en los que opera el Grupo CBNK (como consecuencia, por ejemplo, de un cambio en la aplicación de los instrumentos de política monetaria del BCE) o una alteración de sus fuentes de liquidez o de las políticas de expansión económica (ej. en relación con el aumento de los costes de financiación como consecuencia de subidas en los tipos de interés), o una repentina o inesperada retirada de depósitos por parte de clientes del Grupo, podría implicar que el Grupo no sea capaz de mantener sus actuales niveles de financiación sin incurrir en mayores costes o que tenga dificultades para seguir financiando su negocio en las condiciones actuales, lo que podría tener asimismo un impacto sustancial negativo en el negocio, en los resultados y/o en la situación financiera y patrimonial del Grupo CBNK.

La ratio de cobertura de liquidez<sup>6</sup> (la "LCR" o *Liquidity Coverage Ratio*) del Grupo a 31 de diciembre de 2023 se situó en el 229,20% (208,92% a 31 de diciembre de 2022), siendo significativamente superior al 100% regulatorio.

Por todo ello, en el contexto económico actual, y sin perjuicio de las medidas adoptadas por, entre otros, el BCE, el Grupo CBNK no puede asegurar que pueda afrontar sus necesidades de liquidez o afrontarlas sin incurrir en unos costes de captación más elevados o tener que liquidar parte de sus activos en caso de que se produzca una presión sobre su liquidez por cualquier causa, lo que podría tener un impacto negativo en el margen de intereses del Grupo, así como un impacto sustancial negativo en su negocio, en sus resultados y/o en su situación financiera y patrimonial.

#### 2.1.5. El Grupo está expuesto al riesgo de mercado asociado a las fluctuaciones de los precios de los instrumentos financieros en los que invierte y a otros factores de mercado inherentes a su negocio

El Grupo se encuentra expuesto al riesgo de mercado por sus actividades en los mercados financieros, los cuales han sufrido importantes tensiones en los últimos años y una alta volatilidad, como consecuencia,

---

<sup>5</sup> Incluye, principalmente, caja y depósitos en bancos centrales (por importe de 217.168 miles de euros), y activos del Grupo 1 compuesto de activos disponibles de deuda pública y comunidades autónomas (por importe de 135.191 miles de euros) y otros activos por valor de 15.825 miles de euros.

<sup>6</sup> Calculado conforme al texto consolidado del Reglamento (UE) núm. 575/2013 del Parlamento Europeo y del Consejo de 26 de junio de 2013. La LCR mide el perfil de riesgo de liquidez del Grupo, garantizando que disponga de activos de alta calidad, libre de cargas, que puedan hacerse líquidos de forma fácil e inmediatamente en los mercados financieros, sin que sean susceptibles de presentar una pérdida de valor significativa.

entre otros factores, del contexto macroeconómico actual (véase los factores de riesgo “*Riesgo macroeconómico asociado con la coyuntura económica actual*” y “*El negocio del Grupo depende principalmente de la economía española, por lo que cualquier coyuntura económica desfavorable en España podría afectar negativamente al Grupo*”), para las cuales utiliza instrumentos financieros, ya sea instrumentos de capital (acciones o participaciones), de valores representativos de deuda (títulos de renta fija) o instrumentos derivados, y por la gestión del activo y del pasivo de su posición financiera general.

A 31 de diciembre de 2023, la exposición del Grupo CBNK al riesgo de mercado ascendía a un importe total de 729.790 miles de euros (un 39,80% menos con respecto a 31 de diciembre de 2022), representando un 84,82% la exposición al riesgo de mercado en valores de renta fija (619.026 miles de euros) y un 15,18% en instrumentos de patrimonio, esencialmente cuotas de participaciones (110.764 miles de euros). A 31 de diciembre de 2023, un porcentaje significativo de la renta fija expuesta a riesgo de mercado se concentraba en deuda pública española y de otras administraciones públicas, así como deuda de otros estados de la Unión Económica y Monetaria (representativos del 8,2% de los activos totales consolidados a 31 de diciembre de 2023, frente al 13.3% de 2022).

Una medida estándar de mercado para valorar el riesgo de mercado es el VAR (*Value at Risk*). A 31 de diciembre de 2023, el valor en riesgo de la cartera de “renta fija” y “renta variable” cotizada del Grupo (excluida la cartera contabilizada a coste amortizado) expuesta a riesgo de mercado en un horizonte temporal de 1 día y con un nivel de confianza del 99% era de 761 miles de euros (un 79,96% menos con respecto a 31 de diciembre de 2022). Es decir, en promedio, 99 de cada 100 veces las pérdidas reales de la cartera de valores serán inferiores a las reflejadas por el VAR.

Asimismo, en las inversiones financieras del Grupo no admitidas a negociación en ningún mercado, el Grupo CBNK puede emplear métodos alternativos de valoración al del precio de mercado para determinar su valor. Por tanto, el Grupo podría incurrir en pérdidas imprevistas por no haber obtenido una valoración determinada de dichos activos y, en particular, en caso de producirse una devaluación de los mismos.

El Grupo implementa una variedad de instrumentos y estrategias al objeto de cubrir de manera económica su exposición al riesgo de mercado, muchos de los cuales están basados en correlaciones y patrones históricos comerciales. Por ello, evoluciones imprevistas del mercado podrían afectar negativamente a la efectividad de las coberturas del Grupo CBNK. Asimismo, el Grupo no cubre de manera económica toda su exposición al riesgo en todos los entornos de mercado o contra todo tipo de riesgos. Si la variedad de instrumentos y estrategias utilizados por el Grupo para cubrir de manera económica su exposición al riesgo de mercado no fuera efectiva, el Grupo CBNK podría incurrir en pérdidas, lo que podría tener un impacto sustancial negativo en su negocio, en sus resultados y/o en su situación financiera y patrimonial.

Por consiguiente, el Grupo se encuentra expuesto al riesgo de incurrir en pérdidas significativas derivadas de una variación imprevista desfavorable en factores tales como la curva de tipos, la volatilidad de los tipos de interés, la liquidez en los mercados de renta fija y variable, la situación financiera del Emisor o de las empresas en las que invierte, etc. Todo ello podría tener un impacto negativo significativo en el negocio, los resultados y/o la situación financiera y patrimonial del Grupo CBNK.

#### 2.1.6. El negocio del Grupo se encuentra sujeto a un alto nivel de regulación

Debido a los sectores en los que opera el Grupo, todas sus operaciones conllevan un riesgo regulatorio y jurídico significativo. En particular, dada la condición de entidad de crédito del Emisor, está sujeto a la supervisión de organismos públicos en los mercados en los que opera. En este sentido, el Grupo se encuentra sujeto a la supervisión y/o regulación de la Autoridad Bancaria Europea (“**EBA**”, por sus siglas en inglés), del Banco de España, de la CNMV, del SEPBLAC y de la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones (DGSFP), entre otros organismos.

La legislación y normativa vigente, incluida la normativa fiscal y contable, a la que se encuentra sometido el Grupo es muy amplia y compleja, y podría sufrir modificaciones con rapidez, incluyendo la forma en la que ésta se aplica o interpreta, como ha venido sucediendo en los últimos años con las Normas

Internacionales de Información Financiera adoptadas en la Unión Europea, las "NIIF-UE". Adicionalmente, se podrían aprobar nuevas leyes y normativas, lo que podría exigir costes significativos en su implementación, como la aplicación de MiFID II, del denominado reglamento MiFIR (Reglamento (UE) 600/2014 del Parlamento Europeo y del Consejo de 15 de mayo de 2014) y de la V Directiva de blanqueo de capitales (Directiva 2018/843/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 30 de mayo de 2018), así como la aplicación de la normativa sobre protección de datos.

Por último, muchas de sus operaciones requieren de una licencia emitida por las autoridades financieras correspondientes, que suele estar sujeta al cumplimiento de las disposiciones vigentes en cada momento. La revocación, suspensión o modificación (incluida la imposición de nuevas condiciones o de condiciones más onerosas) de cualquiera de esas licencias, ya sea por un cambio en la legislación, un incumplimiento de las condiciones estipuladas o cualquier otra causa, así como la imposición de sanciones por tales motivos, podría afectar de forma sustancial y negativa al Grupo CBNK.

En la medida en que las normas están sujetas a interpretación y que la implementación de alguna de ellas puede ser compleja, el Grupo podría incurrir en mayores costes y en tener que dedicar mayor tiempo para cumplir satisfactoriamente con los requisitos que se exigen o que se puedan exigir en un futuro, además de estar expuesto al riesgo de sanciones y multas por parte de los supervisores.

Todo ello, junto a otras restricciones y limitaciones a la actividad de las instituciones financieras impuestas por nuevas leyes, podría tener un impacto sustancial negativo en el negocio, los resultados y/o la situación financiera y patrimonial del Grupo CBNK.

#### 2.1.7. Las exigencias normativas de capital cada vez más estrictas y potenciales nuevos requerimientos en materia de solvencia y resolución podrían afectar negativamente al funcionamiento del Grupo y sus negocios

En el año 2011 se publicó el marco regulador conocido como Basilea III, que es un conjunto integral de medidas de reforma para fortalecer la regulación, supervisión y gestión de riesgos del sector bancario de forma escalonada, con el objeto de mejorar la capacidad de este sector para absorber los impactos derivados de situaciones de estrés financiero y económico, mejorar la gestión de riesgos y gobierno corporativo, así como fortalecer la transparencia y la divulgación de los bancos.

Las modificaciones en los requisitos de solvencia de las entidades de crédito y en diferentes normas de transparencia, desde el punto de vista práctico, priorizan el capital de mayor calidad (*Common Equity Tier 1* - "CET1") imponiendo normas de elegibilidad más estrictas y ratios más exigentes, todo ello con el objetivo de garantizar unos estándares superiores de solvencia en el sector financiero. Dichos cambios y, en particular, el establecimiento de una ratio de capital mínima, junto con los colchones de capital exigibles en previsión de futuras contingencias, el coeficiente de apalancamiento y los requisitos de liquidez, entre otros, están teniendo un impacto negativo en los negocios y los márgenes de las entidades bancarias, ante lo cual se hace necesario una redefinición del modelo de negocio bancario, que está tratando de compensar las cada vez mayores exigencias de capital con ajustes de costes buscando una mejora en la eficiencia.

Asimismo, la normativa actual (principalmente, la Directiva 2014/59/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 15 de mayo de 2014, por la que se establece un marco para la reestructuración y la resolución de entidades de crédito y empresas de servicios de inversión, y por la que se modifican la Directiva 82/891/CEE del Consejo, y las Directivas 2001/24/CE, 2002/47/CE, 2004/25/CE, 2005/56/CE, 2007/36/CE, 2011/35/UE, 2012/30/UE y 2013/36/UE, y los Reglamentos (UE) nº 1093/2010 y (UE) nº 648/2012 del Parlamento Europeo y del Consejo y la Ley 11/2015, de 18 de junio, de recuperación y resolución de entidades de crédito y empresas de servicios de inversión (la "Ley 11/2015")) establece un doble marco de resolución (preventiva y ejecutiva), exigiendo a las entidades de crédito la preparación de planes de recuperación y resolución que permitan prevenir escenarios adversos e incorporar palancas de actuación, y asimismo dota a las autoridades de resolución competentes de una serie de instrumentos para intervenir entidades con problemas de solvencia o inviables, al margen de la liquidación de la entidad

en virtud de un procedimiento concursal ordinario. Los instrumentos de resolución son: (a) la venta del negocio de la entidad; (b) la transmisión de activos o pasivos a una entidad puente; (c) la transmisión de activos o pasivos a una sociedad de gestión de activos; y (d) la recapitalización interna (*bail-in tool*) para permitir absorber pérdidas y cubrir el importe de la recapitalización determinado, amortizando o reduciendo el importe de las acciones, instrumentos de capital o "pasivos admisibles" de la entidad. Todo ello sin perjuicio de la posibilidad de las entidades de llevar a cabo operaciones corporativas con el objeto de aprovechar sinergias y poder mejorar su capacidad de competir en un entorno regulatorio como el actual.

A 31 de diciembre de 2023 y 2022, el capital de nivel 1 del Grupo, calculado de acuerdo con lo establecido en el Reglamento (UE) núm. 575/2013 y en la Directiva 2013/36/UE, ascendió a 266.609 miles de euros y 234.647 miles de euros, respectivamente, situándose su ratio de capital de nivel 1 en el 14,81% y en el 13,39%, respectivamente (mínimo regulatorio del 6%). En ambos ejercicios, el capital de nivel 1 del Grupo estaba formado en su totalidad por capital de nivel 1 ordinario por lo que a dichas fechas el Grupo no contaba con activos que formasen parte del capital de nivel 1 adicional. Por otro lado, a 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Grupo no contaba con activos que formasen parte del capital de nivel 2. Por lo tanto, a 31 de diciembre de 2023 y 2022, el capital total del Grupo, calculado de acuerdo con lo establecido en el Reglamento (UE) núm. 575/2013 y en la Directiva 2013/36/UE, ascendió a 266.609 miles de euros y 234.647 miles de euros, respectivamente, situándose su ratio de capital total en el 14,81% y en el 13,39%, respectivamente (mínimo regulatorio del 8%). En consecuencia, a 31 de diciembre de 2023 y 2022, los ratios de capital del Grupo CBNK eran superiores a los mínimos requeridos por el Banco de España en aplicación de lo previsto en la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito (la "**Ley 10/2014**").

En este sentido, no puede garantizarse que la implementación de nuevos requisitos de capital, estándares o recomendaciones no vaya a requerir que el Emisor mantenga una mayor proporción de sus activos en instrumentos financieros líquidos pero de menor rendimiento, liquiden activos, reduzcan su actividad o adopten cualesquiera otras medidas, pudiendo tener cualquiera de ellas un impacto sustancial negativo en el negocio, los resultados y/o la situación financiera y patrimonial del Grupo. Cualquier incumplimiento por parte del Grupo de los requisitos de capital impuestos podría resultar, entre otras cuestiones, en la imposición de sanciones administrativas y en la adopción de una intervención anticipada o, en última instancia, en medidas de resolución, de conformidad con la Ley 11/2015.

Al objeto de realizar una evaluación completa de los riesgos y la solvencia de las entidades bancarias que permita determinar posibles exigencias de capital en caso de producirse determinados escenarios, las entidades bancarias se someten periódicamente a análisis cuyos resultados se tienen en cuenta dentro de las decisiones supervisoras sobre requerimientos de capital, por lo que podrían variar en cada ejercicio, y determinar exigencias de capital adicionales.

Además, no debe descartarse que en el futuro se puedan aplicar requisitos de capital, estándares o recomendaciones nuevos adicionales y más exigentes.

Las exigencias normativas vigentes, así como potenciales nuevos requerimientos regulatorios, podrían tener un efecto adverso en las actividades y operaciones del Grupo CBNK. Por tanto, estas regulaciones podrían tener un impacto sustancial negativo en el negocio, los resultados y/o la situación financiera y patrimonial del Grupo.

#### 2.1.8. La exposición del Grupo al sector inmobiliario en España hace que sea vulnerable ante, entre otras cuestiones, las variaciones del precio de mercado de los bienes inmuebles en España

Una parte del negocio del Grupo CBNK se encuentra ligada al mercado inmobiliario español, lo que implica que el Grupo se encuentra expuesto, de diversas maneras, al riesgo derivado de las variaciones en el precio de los bienes inmuebles y, en particular, de los activos inmobiliarios que colateralizan una buena parte de los préstamos que se conceden. Asimismo, el Grupo podría contar con información que no esté suficientemente actualizada sobre el valor de las garantías, lo que haría que la valoración de las pérdidas

por insolvencias o impagos de los créditos respaldados por dichas garantías sea inadecuada.

En lo relativo al riesgo promotor, a 31 de diciembre de 2023, los préstamos del Grupo relacionados con la promoción inmobiliaria alcanzaban un importe bruto de 15.745 miles de euros (12.841 miles de euros en 2022) y un importe neto de 11.484 miles de euros (10.173 miles de euros en 2022), de los cuales 11.148 miles de euros contaban con garantía hipotecaria (12.432 miles de euros en 2022) y el resto (335 miles de euros, frente a los 409 miles de euros de 2022) eran préstamos sin garantía hipotecaria.

Adicionalmente, una parte relevante de la cartera de créditos del Grupo (838.961 miles de euros a 31 de diciembre de 2023 representativos del 36,04% y 850.610 miles de euros a 31 de diciembre de 2022 representativos del 38,33%) cuenta con garantía hipotecaria inmobiliaria. De la cartera de créditos del Grupo a 31 de diciembre de 2023 con garantía hipotecaria inmobiliaria, tenían la consideración de "dudosos" préstamos por importe de 22.826 miles de euros (22.209 miles de euros en 2022).

Por otro lado, los inmuebles adjudicados del Grupo a 31 de diciembre de 2023 ascendían a un importe bruto de 12.722 miles de euros y a un importe neto de 6.686 miles de euros (13.055 miles de euros y 6.905 miles de euros, respectivamente, a 31 de diciembre de 2022). A 31 de diciembre de 2023, la ratio de cobertura de adjudicados era del 47,44% (47,11% a 31 de diciembre de 2022).

La disminución de los precios de los activos inmobiliarios en España reduciría el valor de la cartera de inmuebles del Grupo que sirve como garantía de sus préstamos y créditos inmobiliarios y, por tanto, en caso de impago aumentaría el importe de las "pérdidas esperadas" relativas a dichos préstamos y créditos. Asimismo, esta circunstancia podría implicar que el Grupo tuviera que realizar nuevas dotaciones para asumir los deterioros de sus préstamos.

Todo ello podría tener un impacto sustancial negativo en el negocio, los resultados y/o la situación financiera y patrimonial del Grupo CBNK.

#### 2.1.9. El negocio del Grupo depende principalmente de la economía española, por lo que cualquier coyuntura económica desfavorable en España podría afectar negativamente al Grupo

El Emisor es una entidad de crédito española que desarrolla su actividad en España. En particular, a 31 de diciembre de 2023, el 41,03% de los riesgos por área geográfica del Grupo se concentraba en Madrid (41,45% en 2022), el 14,90% en Andalucía (14,65% en 2022) y el 8,93% en Cataluña (9,73% en 2022). Por tanto, la mayor parte de los ingresos que provienen de sus productos y servicios dependen esencialmente de las condiciones y tendencias del mercado español (y, en particular, de determinadas comunidades autónomas) y de las condiciones económicas en el Espacio Económico Europeo (EEE).

El entorno económico de inestabilidad actual ha generado un alto grado de incertidumbre en relación con las perspectivas de la economía mundial en general y de la economía española en particular. Como se ha expuesto con anterioridad, el Banco de España, en sus proyecciones de septiembre de 2024 prevé, en el marco de un escenario de recuperación gradual, un crecimiento de la economía española del 2,8%, 2,2% y 1,9% en 2024, 2025 y 2026, respectivamente (fuente: *Proyecciones macroeconómicas de la economía española, septiembre de 2024*).

Cabe destacar que, además de los riesgos macroeconómicos que se han expuesto en el presente Documento Base, la economía española sigue enfrentándose a obstáculos adicionales que pueden influir negativamente en el negocio del Grupo, como son:

- (i) La elevada tasa de desempleo en comparación con los principales países de la eurozona, que aumenta la vulnerabilidad de la economía ante impactos económicos.
- (ii) El todavía elevado nivel de morosidad, que tiene un impacto negativo en la actividad de las entidades de crédito nacionales.
- (iii) Las dificultades para reducir el nivel de déficit público, que supondrá un mayor esfuerzo de

consolidación fiscal en los próximos años.

- (iv) La transformación del mapa del sector financiero a través de procesos de integración y consolidación.

Adicionalmente, cualquier cambio adverso que afecte a la economía española podría disminuir la demanda de los productos y servicios del Grupo, incluidos los depósitos y préstamos, reducir sus ingresos y, por tanto, su rentabilidad.

#### 2.1.10. Un descenso de la calificación crediticia de España podría tener un impacto negativo en el Grupo

Un descenso en la calificación crediticia de España podría tener un impacto sustancial negativo en el negocio, los resultados y/o la situación financiera y patrimonial del Grupo. En este sentido, al igual que otras entidades de crédito que operan principalmente en España, el rendimiento y la liquidez del Grupo se ven afectados por las condiciones económicas y de mercado que afectan a España y a otros Estados miembros de la Unión Europea. En los últimos años, algunos países de Europa, entre ellos España, alcanzaron unos altos índices de endeudamiento público o déficit fiscal, o ambos, que dieron lugar a tensiones en los mercados internacionales de capitales de deuda y de préstamos interbancarios, así como a la volatilidad del tipo de cambio de divisas. En particular, España ha aumentado considerablemente su nivel de endeudamiento durante los últimos años por lo que, en el caso de que se produjese una rebaja de la calificación crediticia de España, el coste de refinanciación de la deuda podría verse incrementado como consecuencia de un aumento de la prima de riesgo.

En este sentido, cualquier descenso en la calificación crediticia de España podría incrementar los costes de financiación del Grupo y podría restringir o limitar el acceso a los mercados financieros, afectar negativamente a la venta o comercialización de los servicios del Grupo, así como afectar a la participación en sus operaciones comerciales (principalmente, operaciones a largo plazo y con derivados) y a la capacidad del Grupo CBNK para retener a sus clientes. Cualquiera de dichos factores podría afectar a la liquidez del Grupo y tener un impacto sustancial negativo en el negocio, los resultados y/o la situación financiera y patrimonial del Grupo CBNK.

#### 2.1.11. El Grupo está expuesto a procedimientos administrativos, judiciales y de arbitraje

Las sociedades del Grupo CBNK están expuestas a procedimientos judiciales, de arbitraje y administrativos (como, por ejemplo, de las autoridades fiscales y laborales) como consecuencia del desarrollo de sus actividades y negocios, y sobre los que, con carácter general, el Grupo no puede predecir su alcance, contenido o resultado.

En particular, en los últimos años han aumentado de forma muy significativa las acciones y procedimientos judiciales contra entidades de crédito, ya que se han diversificado los motivos de las reclamaciones (cláusulas suelo, gastos hipotecarios, intereses, vencimiento anticipado, cobro de comisiones o intereses de tarjetas de crédito, reclamaciones por fraudes "online" y "ciberestafas", casos de suplantación de identidad como *phishing* o *smishing*, etc.), debido, en parte, a algunas sentencias recientes dictadas a favor de los consumidores.

Pese a que el Grupo no se halla incurso en la actualidad en ningún procedimiento administrativo, judicial o de arbitraje que pudiera tener un impacto sustancial negativo en el negocio, los resultados y/o la situación financiera y patrimonial del Grupo CBNK, en el futuro podrían surgir nuevos procedimientos, en cuyo caso, el Grupo no puede garantizar que los mismos vayan a resolverse a su favor. Si éstos no se resolvieran a favor del Grupo CBNK, o el impacto económico fuese finalmente superior a la parte provisionada a tales efectos, su negocio, sus resultados y/o su situación financiera y patrimonial podrían verse afectados negativamente.

#### 2.1.12. Riesgo reputacional

Actualmente, debido a los diversos acontecimientos acaecidos en el sector bancario español en los últimos

años, que se han traducido, entre otras cuestiones, en diversas resoluciones judiciales contrarias a las actuaciones llevadas a cabo por entidades de crédito (como, por ejemplo, en relación con las cláusulas suelo, con los gastos hipotecarios y con el cobro de comisiones o intereses de tarjetas de crédito), este riesgo es particularmente relevante para las entidades de crédito y, en concreto, para las entidades de crédito de tamaño y número de clientes medio como el Emisor, debido a que la naturaleza del negocio requiere que se mantenga la confianza de los clientes, inversores, acreedores y del mercado en general.

Aunque el Grupo CBNK intenta llevar a cabo una política de selección de personal basada en la honestidad y capacidad de éstos, es inevitable que el Grupo pueda estar afectado por un riesgo reputacional consistente en la eventual actuación indebida de éstos (como, por ejemplo, la captación de clientes que incumplan la normativa de prevención de blanqueo de capitales).

Asimismo, podría haber factores externos, ajenos al control del Grupo, como por ejemplo actuaciones indebidas de entidades o individuos, o escándalos en el sector financiero en general, que podrían fomentar la generalización de una mala imagen o un posicionamiento negativo en la mente de los clientes, de tal forma que se produzca una pérdida de confianza en el Grupo vinculada a una pérdida de credibilidad en el sector. Adicionalmente, la reputación del Grupo podría verse perjudicada, si el Grupo CBNK se viese involucrado en litigios o actuaciones supervisoras, o en caso de que operase con clientes incluidos en listas de sanciones, entre otros.

En la actualidad el Grupo sigue trabajando en el desarrollo e implementación del marco regulatorio relativo a las finanzas sostenibles y a la responsabilidad social corporativa, que abarca desde la determinación de las líneas estratégicas a nivel de los órganos corporativos hasta la determinación de las matrices decisorias y de riesgos tanto financieros como no financieros, con el objeto de que se consiga una gobernanza compatible con la normativa y las buenas prácticas así como proporcional y acorde con las características inherentes al Grupo. En este sentido, cualquier incidencia en la correcta implementación del marco regulatorio relativo a las finanzas sostenibles y a la responsabilidad social corporativa del Grupo podría afectar negativamente a su reputación.

Lo anterior se traduce en hitos como (i) la elaboración de la primera Política de Sostenibilidad, que engloba el marco de principios básicos que CBNK asume en las relaciones con todos sus grupos de interés, y que guían la gestión de la Sostenibilidad, favoreciendo la integración de las buenas prácticas en su modelo de negocio y orientada a enmarcar la actividad de la organización dentro de los factores medioambientales, sociales y de gobierno corporativo en la toma de decisiones, (ii) presentación del Estado de Información No Financiera (EINF), gracias al cual el Grupo CBNK reporta su actividad en materia ESG (*Environmental, Social y Governance*) y (iii) el desarrollo de una Política de gestión y control de los riesgos climáticos, de acuerdo con las exigencias regulatorias, con el objetivo de integrar los riesgos ESG en la estrategia del Grupo, así como, el establecimiento de un marco de gobernanza de los mismos. Asimismo, se ha implantado en el Grupo un protocolo de Comunicación de Crisis que permite monitorizar los riesgos reputacionales, valorar su gravedad y estandarizar la respuesta comunicativa de la organización en función de dicha gravedad.

Por otro lado, el Grupo podría ser víctima de informaciones falsas difundidas con el objetivo de dañar su reputación o de beneficiar a terceros que buscan obtener una ventaja ilegal en el mercado mediante la difusión de dichas informaciones.

Todo lo anterior podría tener un impacto sustancial negativo en el negocio, los resultados y/o la situación financiera y patrimonial del Grupo CBNK.

#### 2.1.13. El Grupo opera en un sector altamente competitivo que se encuentra en pleno proceso de transformación digital

El mercado financiero español, en el que opera el Grupo, es altamente competitivo y las reformas del sector, entre otras cuestiones, han impulsado dicha competencia entre las entidades nacionales y extranjeras. Por otro lado, la tendencia hacia la consolidación del sector bancario ha generado bancos más

grandes y fuertes que compiten con el Emisor.

Asimismo, el Grupo CBNK se enfrenta a una mayor presión para satisfacer las crecientes exigencias de los clientes de nuevos productos bancarios. En la medida en que el Grupo no logre adoptar nuevos métodos y enfoques de trabajo para la atención al cliente al mismo ritmo que el resto de las entidades de crédito, su capacidad para competir exitosamente en los segmentos de mercado en los que opera podría verse afectada negativamente. Además, el número de operaciones efectuadas a través de internet ha aumentado en los últimos años y se prevé que lo siga haciendo. Es posible que el Grupo no pueda competir con otras entidades de crédito que ofrezcan a través de internet servicios más amplios y eficientes a sus clientes de los que el Grupo ofrece actualmente a los suyos. En la medida en que el Grupo, que cuenta con medios técnicos, económicos y humanos limitados frente a otras entidades de mayor tamaño, no sea capaz de retener a sus clientes para que no trasladen parte o la totalidad de sus operaciones a la competencia, tanto sus negocios como situación financiera y resultados podrían verse afectados negativamente.

Por otro lado, el Grupo se enfrenta a una competencia significativa en la concesión de préstamos e hipotecas. La competencia en la concesión de préstamos e hipotecas proviene principalmente de otras entidades de crédito nacionales o extranjeras, entidades hipotecarias, empresas de crédito al consumo, compañías de seguros y otros prestamistas o compradores de préstamos. El incremento de la competencia podría requerir una bajada de los tipos que el Grupo CBNK aplica a los préstamos y a las hipotecas, perjudicando su rentabilidad. Asimismo, el Grupo tiene que hacer frente a una competencia significativa en la captación de depósitos. El incremento de la competencia podría requerir el aumento de los tipos ofrecidos para los depósitos, perjudicando a su rentabilidad. Si no consigue mantener y reforzar sus relaciones con los clientes, es posible que el Grupo, que cuenta con medios limitados frente a otras entidades de mayor tamaño, pierda cuota de mercado, incurra en pérdidas en algunas de sus actividades o en todas, o fracase al atraer nuevos depósitos o al mantener los existentes.

Adicionalmente, el Grupo podría generar menos ingresos por operaciones sujetas a comisiones por servicios o a otro tipo de comisiones. Los ingresos netos consolidados del Grupo en concepto de comisiones netas por la prestación de servicios alcanzaron 12.311 miles de euros en el ejercicio 2023 (un 0,58% menos que en el ejercicio 2022, donde ascendieron a 12.383 miles de euros), representativos del 15,31% del margen bruto consolidado del Grupo a 31 de diciembre de 2023. El estancamiento de los mercados y el aumento de la competencia suelen traducirse en una disminución del número de operaciones llevadas a cabo en nombre de sus clientes y, por consiguiente, en una reducción de ingresos por comisiones, lo que podría producir un impacto sustancial negativo en el negocio, los resultados o la situación financiera y patrimonial del Grupo.

Además de competir con otras entidades de crédito, el Grupo también debe hacer frente a la competencia de entidades más especializadas del sector financiero y de otros sectores, tales como las empresas de servicios de inversión, las empresas de crédito a particulares (para algunos productos crediticios), las sociedades de arrendamiento financiero, las sociedades de *factoring*, las sociedades gestoras de instituciones de inversión colectiva y de planes y fondos de pensiones y las compañías de seguros.

Por otro lado, el Grupo también se enfrenta a competidores no tradicionales de servicios bancarios, basados principalmente en las nuevas tecnologías, tales como los proveedores digitales no bancarios que compiten (y cooperan) entre sí y con los bancos en la mayoría de las áreas de los servicios financieros, así como grandes operadores digitales como Amazon, Google, Facebook o Apple, que también han comenzado a ofrecer servicios financieros (principalmente, de pagos y crédito) complementarios a su negocio principal. Actualmente, existe una desigualdad de condiciones entre las entidades de crédito y los operadores alternativos. En este sentido, los Grupos bancarios están sujetos a regulaciones prudenciales que tienen implicaciones para la mayoría de sus negocios, incluyendo aquellos en los que compiten con operadores alternativos, los cuales sólo están sujetos a regulaciones específicas de la actividad o pueden beneficiarse de la incertidumbre regulatoria. Tras la transposición de la Directiva (UE) 2015/2366 sobre servicios de pago mediante el *Real Decreto-ley 19/2018, de 23 de noviembre, de servicios de pago y otras medidas urgentes en materia financiera*, los referidos operadores digitales, actuando bajo la categoría legal de proveedores a terceros, y en la medida en que no están sujetos a regulación prudencial, pueden

establecer relaciones directas con el cliente bancario sin necesidad de ser administradores de las cuentas de pago que estos mantengan en sus respectivas entidades de crédito, así como realizar operaciones en su nombre y acceder a la información de sus cuentas bancarias.

Por último, las empresas que ofrecen nuevas aplicaciones y servicios financieros basados en la inteligencia artificial son cada vez más competitivas. El coste, a menudo más bajo, y la mayor velocidad de procesamiento de estas nuevas aplicaciones y servicios pueden ser especialmente atractivos para los compradores tecnológicamente avanzados. A medida que la tecnología continúa evolucionando, más tareas que actualmente realizan personas físicas pueden ser reemplazadas por la automatización, el aprendizaje de la máquina y otros avances fuera del control del Grupo.

En caso de que el Grupo CBNK, que cuenta con medios técnicos, económicos y humanos limitados frente a otras entidades de mayor tamaño, no sea capaz de implementar de manera efectiva nuevos servicios basados en la tecnología, o no tenga éxito en la comercialización o entrega de estos servicios a sus clientes, así como en caso de que no sea capaz de seguir el ritmo de los avances tecnológicos, podría producirse un impacto sustancial negativo en el negocio, los resultados y/o la situación financiera y patrimonial del Grupo CBNK.

#### 2.1.14. Los riesgos operacionales son inherentes a la actividad del Grupo

El negocio del Grupo CBNK depende de la capacidad para procesar un gran número de operaciones de forma eficaz y precisa a diario. Los riesgos operacionales a los que se encuentra expuesto el Grupo incluyen los derivados de errores de procesamiento, fallos de los sistemas, baja productividad e inadecuada cualificación del personal, servicios de atención al cliente deficientes, desastres naturales o fallos de sistemas externos, tales como errores administrativos o contables, errores en los sistemas informáticos o de comunicación, así como acontecimientos externos que puedan perjudicar las operaciones o la imagen del Grupo. A 31 de diciembre de 2023, los requerimientos de fondos propios del Grupo CBNK asociados a los riesgos operacionales inherentes a su actividad ascendían a 10.882 miles de euros (10.316 en 2022). Dado el gran volumen de operaciones que el Grupo efectúa, los errores pueden producirse repetidamente y acumularse antes de que se descubran y subsanen. Asimismo, la realización previa de una evaluación de riesgos no es garantía suficiente de la estimación exacta de los costes derivados de dichos errores.

Además, el Grupo CBNK se encuentra expuesto al riesgo de discontinuidad del negocio en caso de producirse una interrupción de las comunicaciones o del suministro eléctrico o un fallo de los equipos o los sistemas informáticos, o en caso de acontecer otros desastres como, incendios o inundaciones. Pese a las precauciones tomadas en relación con este riesgo, y, teniendo en cuenta además que el Grupo cuenta con medios técnicos, económicos y humanos limitados frente a otras entidades de mayor tamaño, no siempre es posible evitar o prevenir fallos tecnológicos, y el Grupo CBNK podría incurrir en pérdidas que excedan la cobertura de seguros disponible para su actividad.

Asimismo, los sistemas de tecnología de la información son vulnerables a una serie de problemas, tales como el mal funcionamiento del *hardware* y del *software*, los virus informáticos, la piratería o los ciberataques. Los sistemas de tecnología de la información necesitan actualizaciones regulares y es posible que el Grupo no pueda implementar las actualizaciones necesarias oportunamente o que las actualizaciones no funcionen como estaba previsto. Además, la falta de protección de las operaciones del Grupo y del sector financiero frente a los ciberataques podría conllevar la pérdida de datos o comprometer datos de clientes u otra información sensible. Estas amenazas son cada vez más sofisticadas y no puede garantizarse que el Grupo pueda impedir todos los fallos, incursiones y demás ataques a sus sistemas. Además de los costes en que pueda incurrirse como consecuencia de cualquier fallo en los sistemas de tecnología de la información, el Grupo podría enfrentarse a sanciones de los reguladores bancarios en caso de no cumplir con la normativa bancaria o de información aplicable.

Cualquier fallo que provoque una interrupción de sus servicios o ralentice su capacidad de respuesta podría dañar la reputación, el negocio y las marcas del Grupo, así como provocar que sus clientes reduzcan el uso de sus sistemas o dejen de utilizarlos totalmente. En tales circunstancias, los sistemas redundantes o

los planes de recuperación ante desastres con los que cuenta el Grupo podrían no ser suficientes y/o adecuados. De igual forma, aunque los contratos suscritos con sus proveedores de servicios externalizados exigen que estos cuenten con planes de recuperación ante desastres, el Grupo CBNK no puede tener la certeza de que dichos planes sean adecuados o se ejecuten de forma correcta. Adicionalmente, el Grupo tampoco puede asegurar que vaya a poder responder de forma adecuada a los problemas que pudieran surgir con sus sistemas.

Asimismo, la trasmisión segura de información confidencial constituye un elemento fundamental de las operaciones del Emisor. En este sentido, el Grupo no puede garantizar totalmente que las medidas de seguridad actuales puedan evitar una vulneración de sus sistemas de seguridad, causada, por ejemplo, por allanamientos de sus instalaciones, virus informáticos y otras eventualidades. Cualquier persona que eluda las medidas de seguridad del Grupo podría hacer un uso ilícito de su información confidencial o la de sus clientes, lo que podría exponer al Grupo al riesgo de pérdidas, consecuencias disciplinarias negativas y litigios.

Por otro lado, proveedores externos proporcionan al Grupo CBNK servicios relevantes para su actividad, incluyendo ciertos servicios de sistemas IT. En este sentido, cualquier problema causado por dichos proveedores, como que no proporcionen sus servicios por cualquier razón o que presten sus servicios de forma deficiente, podría afectar negativamente al Grupo y, en particular, a su capacidad para prestar servicios a sus clientes.

Las sociedades del Grupo CBNK podrían ser objeto de reclamaciones, incluidas las de incumplimiento de contrato o de otras obligaciones, presentadas por sus clientes para recuperar las pérdidas significativas en que pudiesen haber incurrido como consecuencia de cualquier error, omisión, mal funcionamiento, fallo de los sistemas, violaciones de seguridad o desastre. Asimismo, las sociedades del Grupo CBNK podrían ser objeto de reclamaciones por pérdidas y perjuicios, así como de multas y penalizaciones disciplinarias, en caso de retraso u omisión por su parte en el procesado y registro de las operaciones, o de infracción grave de los controles internos, todo ello sin perjuicio de los procedimientos administrativos, judiciales y de arbitraje a los que pudiera verse expuesto (véase el factor de riesgo "*El Grupo está expuesto a procedimientos administrativos, judiciales y de arbitraje*").

Todo lo anterior podría tener un impacto sustancial negativo en el negocio, los resultados y/o la situación financiera y patrimonial del Grupo CBNK.

#### 2.1.15. Las adquisiciones, inversiones y enajenaciones realizadas por el Grupo, así como las integraciones de negocios u otras operaciones corporativas, podrían tener resultados no esperados

En los últimos años, el sector bancario ha experimentado un proceso de reestructuración y progresiva concentración, derivado de la necesidad de las entidades bancarias de mejorar su eficiencia y reducir sus costes operativos. Dicha tendencia se ha visto reforzada como consecuencia de la pandemia mundial causada por el COVID-19, la guerra de Ucrania y la situación macroeconómica actual, que previsiblemente supondrá un incremento de la morosidad y de las dotaciones por este concepto, poniendo si cabe más presión sobre la rentabilidad de las entidades de crédito. Adicionalmente a lo anterior, las entidades de crédito españolas y europeas se enfrentan a otros retos estructurales, tales como la transformación digital del sector y/o la incorporación al mercado de nuevos competidores de origen tecnológico.

Con base en el contexto descrito, el Grupo apostó en 2023 por un proceso de reorganización societaria que culminó con la fusión por absorción entre Banco Caminos, S.A. ("**Banco Caminos**"), como sociedad absorbente, y Bancofar, S.A. ("**Bancofar**"), como sociedad absorbida, y el cambio de denominación social de Banco Caminos, S.A. por CBNK Banco de Colectivos, S.A. Asimismo, dentro del proceso de reorganización societaria, se produjo la fusión por absorción de Bancofar, S.A. Corporación Banco Caminos S.L.U., Gabinete de Estudio y Gestión Jurídica, S.A. y Sistemcam, S.A.U. por Banco Caminos (actualmente, el Emisor).

Adicionalmente, en el marco de su estrategia, el Grupo puede llevar a cabo adquisiciones, inversiones y

enajenaciones de participaciones. Estas operaciones corporativas implican una serie de riesgos tales como los asociados a acontecimientos imprevistos relacionados con los activos adquiridos que pueden no haberse revelado durante los procesos de *due diligence*, o los resultantes de las condiciones contractuales que surgen como consecuencia del cambio de control en una empresa adquirida, así como de la integración de ésta. Adicionalmente, estas operaciones requieren de un tiempo de análisis y dedicación, así como de recursos.

Cualquier fracaso en la ejecución de operaciones corporativas podría, entre otras cuestiones, determinar la necesidad de incurrir en costes superiores a los previstos y requerir un nivel de dedicación y atención por parte de la dirección y personal del Grupo que merme sus recursos o impida que los mismos se destinen al desarrollo de otras actividades. Asimismo, cualquier enajenación de participaciones podría también afectar de manera adversa a la situación financiera y patrimonial del Grupo en caso de que se materializase en una pérdida.

De materializarse alguno de los riesgos indicados anteriormente, se podría producir un impacto sustancial negativo en el negocio, los resultados y/o la situación financiera y patrimonial del Grupo.

#### 2.1.16. Concentración de las actividades en el sector farmacéutico

A 31 de diciembre de 2023, el 35,07% de la totalidad del activo del Grupo (29,35% en 2022) estaba compuesto por préstamos y créditos garantizados por hipoteca mobiliaria (fundamentalmente derivadas de la actividad de CBNK en el sector farmacéutico). Los ingresos y el crecimiento del Grupo CBNK se encuentran, por tanto, ligados a la evolución de la coyuntura económica del sector farmacéutico español. En la actualidad, los indicadores macroeconómicos del sector farmacéutico denotan evoluciones al alza, experimentando un crecimiento destacado en la mayoría de los términos: cifra récord de trabajadores en el sector, Índice de Cifra de Negocios en positivo durante todos los meses del año, mantenimiento de los precios de la industria en términos moderados o aumento de las ventas españolas de medicamentos, entre otros.

Sin perjuicio de lo anterior, cambios adversos en la situación económica del sector farmacéutico en España, cambios significativos en la normativa que lo regula o la desregulación del sector, podrían afectar a los clientes del Grupo y, en consecuencia, tener un impacto sustancial negativo en el negocio, los resultados y/o la situación financiera y patrimonial del Grupo CBNK.

Para adaptarse a la situación de los mercados y, en particular, al mercado farmacéutico español, el Grupo elabora una planificación estratégica, fijando en función de la situación del sector, los objetivos a alcanzar y las líneas de desarrollo e inversión. En el caso de que la estrategia de desarrollo e inversión del Grupo fuese inadecuada, y no fuese capaz de adaptarse adecuadamente a los cambios del sector, se podría producir adicionalmente un impacto sustancial negativo en el negocio, los resultados y/o la situación financiera y patrimonial de CBNK y, por tanto, del Grupo.

## **2.2. RIESGOS RELATIVOS A LAS CÉDULAS HIPOTECARIAS – BONOS GARANIZADOS EUROPEOS “PREMIUM”**

### 2.2.1. Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo que deriva de las pérdidas económicas o retrasos en el pago de cupones y de nominal que podrían sufrir los tenedores de las Cédulas Hipotecarias como consecuencia de eventuales incumplimientos por parte del Emisor en relación con sus obligaciones de pago.

Si el Emisor no tuviera capacidad para afrontar sus obligaciones bajo las emisiones de Cédulas Hipotecarias al amparo del presente Programa, los tenedores de las Cédulas Hipotecarias estarán especialmente garantizados por el Conjunto de Cobertura. Dicho Conjunto de Cobertura tendrá como finalidad servir de plena garantía a las obligaciones contraídas por el Emisor frente a los tenedores de las cédulas hipotecarias a lo largo de la vida de éstas, incluyendo las cédulas hipotecarias emitidas bajo la regulación previa, así como las que puedan ser emitidas bajo el presente Programa. El Conjunto de Cobertura se actualizará, en

su caso, a medida que se realicen nuevas emisiones al amparo de este Programa con el objeto de mantener los niveles de Sobregarantía Legal y en caso de existir, de Sobregarantía Contractual o Sobregarantía Voluntaria, al incrementarse el importe nominal vivo emitido.

El Emisor deberá mantener en todo momento los niveles de garantías mínimas exigibles y, en su caso, la garantía contractual o voluntaria. No obstante lo anterior, El valor de los activos de cobertura incluidos en el Conjunto de Cobertura puede fluctuar o reducirse por factores fuera del control del Emisor e imposibilitar la recuperación de su valor al realizarlas y por ello, dichas garantías podrían no ser suficientes para cumplir con las obligaciones del Emisor frente a los inversores bajo cualesquiera emisiones de Cédulas Hipotecarias realizadas al amparo del presente Programa.

#### 2.2.2. Riesgo por el impacto de la inflación y subidas de tipos de interés en el precio y rendimiento de las Cédulas Hipotecarias

El valor de mercado de las Cédulas Hipotecarias podría verse negativamente afectado por la evolución de la inflación y los tipos de interés.

Los valores de renta fija (como las Cédulas Hipotecarias) se ven especialmente afectados por las expectativas de un mercado inflacionista y una política monetaria restrictiva; esto es, de incrementos de los tipos de interés. Las rentabilidades que ofrecen las inversiones en valores de renta fija oscilarán en mercado para incorporar los niveles de inflación esperados y tales oscilaciones alterarán el valor de mercado de la renta fija. Por tanto, el escenario de inflación elevada y persistente ocurrido en los últimos años podría seguir teniendo efecto en las rentabilidades exigidas por los inversores para sus inversiones en renta fija y, a su vez, podría conllevar bajadas en los precios de mercado de los valores de renta fija en circulación en caso de que la tendencia a la baja de la inflación no se mantuviese.

De conformidad con las Condiciones Finales que se publiquen con motivo de cada emisión concreta, el rendimiento de cada emisión de Cédulas Hipotecarias podrá consistir en un tipo de interés fijo pagadero periódicamente o un tipo de interés variable en los términos que se recogen en este Documento Base. Las consecuencias descritas, si bien afectarían a todos los valores de renta fija, penalizarían más a aquellas emisiones remuneradas mediante un tipo de interés fijo que aquellas con un tipo de interés variable ya que, respecto de estas últimas, el impacto negativo podría irse aminorando en la medida en que las revisiones que se hagan del tipo variable vayan incorporando las subidas de tipos nominales del mercado. Respecto de aquellas Cédulas Hipotecarias remuneradas por medio de un tipo de interés variable, existe además el riesgo de que la evolución de los tipos de interés resulte en un tipo de interés aplicable a dichas Cédulas Hipotecarias inferior al inicial, lo que podría además afectar a su valor de mercado.

#### 2.2.3. Riesgo de subordinación y prelación de los inversores de Cédulas Hipotecarias y riesgo de insuficiencia del patrimonio separado ante situaciones concursales del Emisor

En caso de producirse una situación concursal del Emisor, los tenedores de las Cédulas Hipotecarias podrían verse afectados ante una situación de insuficiencia del patrimonio separado de cada Emisor, a pesar de que las Cédulas Hipotecarias presentan un Conjunto de Cobertura que garantizan el pago de principal e intereses a los tenedores de estos instrumentos, lo que implicaría un efecto en relación con la prelación de créditos que se prevé en términos concursales para dichos inversores.

En ese supuesto, el Real Decreto-ley 24/2021 de transposición de directivas de la Unión Europea en distintas materias, entre las que se encuentra la Directiva (UE) 2019/2162 del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de noviembre de 2019 sobre la emisión y la supervisión pública de bonos garantizados y por la que se modifican las Directivas 2009/65/CE y 2014/59/UE de bonos garantizados (el "**Real Decreto-ley 24/2021**") prevé que los activos integrantes del Conjunto de Cobertura se segreguen materialmente del patrimonio del Emisor, formando un patrimonio separado sin personalidad jurídica, que operaría en el tráfico jurídico representado por un administrador concursal especial nombrado al efecto.

Los tenedores de las Cédulas Hipotecarias, de conformidad con el artículo 6 del Real Decreto-ley 24/2021,

tendrán el carácter de acreedores con preferencia especial, con la preferencia que señalan actualmente los números 8.º del artículo 1922 y 6.º del artículo 1923 del Código Civil frente a cualesquiera otros acreedores del Emisor, con relación a la totalidad de los activos que integren el Conjunto de Cobertura. No obstante lo anterior, y ante un supuesto de insuficiencia del patrimonio separado en los términos descritos anteriormente, se produce el riesgo de subordinación de los inversores de las Cédulas Hipotecarias, pues su derecho de crédito privilegiado podría no saldarse plenamente, lo que implicaría que los tenedores de Cédulas Hipotecarias pasarían a poseer un derecho de crédito con la misma prelación que el resto de los acreedores ordinarios no garantizados, que serán satisfechos a prorrata, junto con los créditos ordinarios.

Asimismo, la apertura del concurso o de un procedimiento de resolución no producirá en ningún caso la terminación anticipada automática de las obligaciones de pago asociadas a las Cédulas Hipotecarias, ni facultará al tenedor de las Cédulas Hipotecarias a instar su vencimiento anticipado, ni supondrá la suspensión del devengo de intereses y no afectará en forma alguna al cumplimiento del resto de las obligaciones de las Cédulas Hipotecarias establecidas en la normativa vigente y en el presente Documento Base.

Lo anterior se entiende sin perjuicio de lo previsto en el artículo 42.1.b) de la Ley 11/201, que prevé que las Cédulas Hipotecarias (en su condición de pasivos garantizados) son pasivos obligatoriamente excluidos de los ejercicios de recapitalización interna (*bail-in*) hasta el valor del Conjunto de Cobertura y, por lo tanto, el eventual ejercicio de una recapitalización interna (*bail-in*) no afectaría de manera directa -hasta el valor del correspondiente Conjunto de Cobertura- a las Cédulas Hipotecarias que se hubiesen emitido al amparo del presente Programa.

Sin perjuicio de lo anterior, la parte no garantizada (esto es, el valor nominal de las Cédulas Hipotecarias y los intereses devengados y no pagados que eventualmente excedan el valor del correspondiente Conjunto de Cobertura) quedará sujeta al eventual ejercicio de una recapitalización interna (*bail-in*) conforme al orden de prelación o nivel de subordinación aplicable bajo la Ley Concursal.

#### 2.2.4. Riesgo en relación con el nuevo régimen legal aplicable

Debido a la relativamente reciente entrada en vigor, el 29 de junio de 2023, de las disposiciones aplicables a las Cédulas Hipotecarias incluidas en el Real Decreto-ley 5/2023, de 28 de junio, por el que se adoptan y prorrogan determinadas medidas de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la Guerra de Ucrania, de apoyo a la reconstrucción de la isla de La Palma y a otras situaciones de vulnerabilidad; de transposición de Directivas de la Unión Europea en materia de modificaciones estructurales de sociedades mercantiles y conciliación de la vida familiar y la vida profesional de los progenitores y los cuidadores; y de ejecución y cumplimiento del Derecho de la Unión Europea (el "**Real Decreto-ley 5/2023**"), que modifica, en lo que concierne a los bonos garantizados, el Real Decreto-ley 24/2021, en concreto, las reglas de valoración de los activos que forman parte del conjunto de cobertura, las normas de gestión de entradas y salidas de préstamos de dicho conjunto de cobertura por los emisores, las autorizaciones de reestructuraciones de préstamos por el órgano de control del conjunto de cobertura cuando el origen sea una norma de obligado cumplimiento, las reglas de actuación por el administrador especial en caso de que los pasivos del programa de bonos garantizados sean inferiores a los activos, y clarifica el régimen de registro del órgano de control del conjunto de cobertura y establece su régimen sancionador, a la fecha del presente Documento Base, existe incertidumbre sobre ciertos aspectos de dicha norma y su interpretación. Como consecuencia de lo anterior no pueden anticiparse de forma plena los efectos que esta nueva normativa tendrá sobre las Cédulas Hipotecarias, pudiendo por ello afectar tanto al precio de mercado de estos como al nivel de sobregarantía por encima del nivel mínimo exigible.

#### 2.2.5. Riesgo de existencia de estructuras de vencimiento prorrogables

El Real Decreto-ley 24/2021 incorpora la posibilidad de prorrogar la estructura de vencimientos de cualquier programa de bonos garantizados adoptado por la entidad emisora, cuando se produzca alguna de las circunstancias previstas en la ley. A estos efectos, si se especifica como aplicable el "Vencimiento

Prorrogable” en las Condiciones Finales de la emisión, la entidad emisora podrá prorrogar la fecha de vencimiento en caso de producirse alguna de las circunstancias desencadenantes para la prórroga del vencimiento recogidas en el Real Decreto-ley 24/2021.

La prórroga de la fecha de vencimiento o amortización no supondrá un supuesto de incumplimiento y no facultará a los tenedores de las Cédulas Hipotecarias para instar su vencimiento anticipado. En el caso de ser aplicable la prórroga por producirse alguna de las circunstancias desencadenantes para su aplicación, los tenedores de las cédulas hipotecarias podrán no recuperar su inversión en la fecha de vencimiento inicialmente prevista para su inversión, lo que implicaría el riesgo de que el reembolso de los importes debidos al inversor se realizase más tarde de lo inicialmente previsto por el inversor, además de poder conllevar una caída del valor de mercado de las Cédulas Hipotecarias y una menor liquidez.

Toda prórroga de vencimiento en los bonos garantizados a la que se refiere el artículo 15 del Real Decreto-ley 24/2021 deberá ser autorizada por el Banco de España a solicitud de la entidad emisora o del administrador especial. En este sentido, es preciso poner de manifiesto que, en la fecha del presente Documento Base, el Emisor no ha comunicado al Banco de España la posibilidad de emitir Cédulas Hipotecarias con vencimiento prorrogable.

#### 2.2.6. Podría no existir un mercado de negociación activa para las Cédulas Hipotecarias y, por tanto, la capacidad para transmitir las podría ser limitada

A pesar de que se solicitará la incorporación a negociación al MARF de las Cédulas Hipotecarias que se emitan, el Emisor no puede asegurar que vaya a producirse una negociación activa de las mismas en dicho mercado. Asimismo, el Emisor tampoco puede anticipar hasta qué punto el interés de los inversores en el Grupo conllevará el desarrollo de un mercado de negociación activo para las Cédulas Hipotecarias, o como de líquido sería dicho mercado. El precio de mercado de las Cédulas Hipotecarias puede verse afectado por múltiples factores, algunos de los cuales son ajenos al control del Grupo, tales como: (i) las condiciones económicas generales; (ii) los resultados del Grupo; (iii) las percepciones de los inversores sobre el Grupo y su sector de actividad; y (iv) futuras emisiones de deuda.

Como consecuencia de lo anterior, los tenedores podrían no ser capaces de vender sus Cédulas Hipotecarias, o en caso de poder venderlas, podrían no ser capaces de hacerlo al mismo precio de emisión o a un precio superior a éste. Adicionalmente, los mercados de valores pueden experimentar fluctuaciones de precio y volumen que a menudo no están relacionadas o son desproporcionadas con el desempeño de una sociedad en particular. Estas fluctuaciones, así como otros factores podrían reducir significativamente el precio de mercado de las Cédulas Hipotecarias, con independencia del desempeño del Grupo CBNK. En caso de que no se desarrolle un mercado activo, los inversores podrían encontrar, como ya se ha indicado, dificultades para vender las Cédulas Hipotecarias.

#### 2.2.7. Las Cédulas Hipotecarias podrían ser objeto de amortización anticipada por parte del Emisor

Por otro lado, con ocasión de cada emisión se determinará si las Cédulas Hipotecarias pueden, o no, ser amortizadas anticipadamente total o parcialmente en cualquier momento por el Emisor. En caso de que dicha amortización se produjese de forma parcial, las Cédulas Hipotecarias se amortizarían a prorrata por reducción de su valor nominal, abonándose a sus tenedores la cantidad correspondiente al cupón corrido, si la amortización no es coincidente con fecha de pago de cupón, y el principal ajustado a la reducción del nominal que por prorrata le corresponda.

Como consecuencia de lo anterior, las Cédulas Hipotecarias podrían ser amortizadas anticipadamente, lo que implicaría que sus tenedores podrían no encontrar en ese momento alternativas de inversión que ofrezcan unas características similares en términos de riesgo y rentabilidad a las ofrecidas por las Cédulas Hipotecarias.

#### 2.2.8. Riesgos derivados de la inversión en cédulas hipotecarias referenciadas a índices

El Reglamento (UE) 2016/1011 de Parlamento Europeo y del Consejo, de 8 de junio de 2016, sobre los

índices utilizados como referencia en los instrumentos financieros y en los contratos financieros o para medir la rentabilidad de fondos de inversión y por el que se modifican las Directivas 2008/48/CE y 2014/17/UE y el Reglamento (UE) 596/2014 establece un régimen prudencial para los administradores de índices de referencia, supeditando su actividad a la autorización por una autoridad competente o a su registro. Asimismo, los administradores de índices de referencia deben publicar una declaración de referencia definiendo las medidas de referencia aplicables, describiendo la metodología y los procedimientos para el cálculo del índice de referencia y asesorando a los usuarios sobre el potencial impacto que un cambio o cese del índice de referencia puede tener sobre los contratos o instrumentos financieros.

Cualquier modificación en la normativa reguladora de los índices de referencia en el ámbito de la Unión Europea podría provocar cambios sobre, entre otros, la forma de administración de los índices de referencia, la sustitución y cesación de determinados índices, su metodología de cálculo y los mecanismos de sustitución (*fallback*) de los índices afectados empleados utilizados como referencia en instrumentos y contratos financieros. Estos cambios podrían afectar de forma significativa a la volatilidad del índice de referencia publicado y tener consecuencias sustanciales y adversas en los instrumentos y contratos financieros afectados y en la determinación de su rentabilidad. Asimismo, los índices de referencia podrían también interrumpirse como consecuencia de la pérdida de autorización o registro del administrador de índices correspondiente (o, en el caso de que el administrador esté radicado en un tercer país, la pérdida de reconocimiento).

La vinculación de la rentabilidad de instrumentos financieros vinculados a índices de referencia está siendo objeto de una reforma regulatoria continua a nivel internacional. En caso de que se produzcan nuevas reformas regulatorias podrían producirse cambios relevantes en, entre otras cuestiones, la forma de administración de los índices de referencia, la sustitución y cesación de determinados índices, su metodología de cálculo y los mecanismos de sustitución (*fallback*) de los índices afectados empleados utilizados como referencia en instrumentos y contratos financieros.

Todo lo anterior podría, en relación con determinados índices de referencia (i) desanimar a los participantes del mercado a continuar administrando índices de referencia; (ii) provocar cambios en la normativa o metodologías utilizadas para el índice de referencia; y/o (iii) causar la desaparición del índice de referencia. Cualquiera de los factores mencionados anteriormente o cualquier otro cambio surgido como resultado de las reformas internacionales o nacionales u otras iniciativas, podrían tener un impacto sustancial negativo en el valor y la rentabilidad de las Cédulas Hipotecarias con tipo de interés variable.

Adicionalmente, de conformidad con los términos y condiciones de las Cédulas Hipotecarias, siempre que se produzca un Supuesto de Referencia (tal y como dicho término se define más adelante), el Emisor, junto con un asesor financiero independiente, podrá determinar un Tipo de Sucesión, un Tipo Alternativo, un Ajuste del Margen o una Modificación de Referencia (según estos conceptos se definen más adelante), todo ello sin necesidad de aceptación por parte de los tenedores de las correspondientes Cédulas Hipotecarias, lo que podría a su vez afectar a las Cédulas Hipotecarias. Para más información a este respecto véase el apartado 8.14.2 del Documento Base.

#### 2.2.9. Riesgo de variación de la calificación crediticia de las Cédulas Hipotecarias

Las Cédulas Hipotecarias podrán ser o no objeto de calificación crediticia (*rating*) por parte de una agencia de calificación, registrada en la ESMA de conformidad con lo previsto en el *Reglamento (CE) n.º 1060/2009 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de septiembre de 2009, sobre las agencias de calificación crediticia*. La calificación crediticia de las Cédulas Hipotecarias correspondientes se hará constar, en su caso, en las correspondientes Condiciones Finales.

La calidad crediticia se mide por la capacidad que tiene una sociedad de hacer frente a sus obligaciones financieras, pudiendo empeorar por tanto como consecuencia de incrementos en el endeudamiento o empeoramientos de las ratios financieras, entre otras cuestiones, lo que podría conllevar la imposibilidad por su parte en un momento dado de hacer frente a sus obligaciones contractuales. En este sentido, las

calificaciones crediticias (*rating*) son una forma de medir el riesgo y, en el mercado, los inversores demandan más rentabilidad a mayor riesgo.

No obstante, no existen garantías de que las calificaciones crediticias que en un futuro se otorguen, en su caso, a las Cédulas Hipotecarias, vayan a mantenerse en el tiempo, en la medida en que las calificaciones crediticias son revisadas y actualizadas periódicamente. Por tanto, las calificaciones crediticias que, en su caso, se asignen a las Cédulas Hipotecarias podrían sufrir descensos y ser suspendidas o retiradas en cualquier momento por las agencias de calificación crediticia. Los inversores deberán valorar la probabilidad de un descenso en la calidad crediticia que, en su caso, se otorgue a las Cédulas Hipotecarias. Un descenso de las calificaciones crediticias de las Cédulas Hipotecarias, en caso de que tuvieran alguna asignada, podría conllevar una disminución en la liquidez y/o en el precio de las Cédulas Hipotecarias. Adicionalmente, no se puede garantizar que las metodologías de calificación crediticia o el significado de las calificaciones utilizados en la actualidad por las agencias, cambien en un futuro.

En este sentido, las calificaciones crediticias no son una recomendación para comprar, suscribir, vender o mantener las Cédulas Hipotecarias. Estas calificaciones son sólo una opinión de solvencia y riesgo con base en un sistema de categorías definidos y no suplen la obligación de los inversores de efectuar sus propios análisis sobre las Cédulas Hipotecarias.

#### 2.2.10. Riesgo de conflicto de interés en las labores de agencia

Es el riesgo que podría existir al recaer la condición de entidad que realice las labores de agencia de cálculo y/o de pagos de las Cédulas Hipotecarias en el Emisor, todo ello sin perjuicio de que se adopten medidas para evitar los posibles conflictos de interés que pudieran surgir.

#### 2.2.11. Riesgo de no admisibilidad como activo de garantía en las operaciones de crédito del Eurosistema

Las Cédulas Hipotecarias podrán ser emitidas con el objeto de que sean reconocidas como activo de garantía admisible en las operaciones de crédito del Eurosistema. No obstante, lo anterior no implica que las Cédulas Hipotecarias vayan a ser necesariamente reconocidas como activo de garantía admisible en las operaciones de crédito del Eurosistema, ya sea en su fecha de emisión o en cualquier otro momento durante su vigencia. El reconocimiento como activo de garantía admisible en las operaciones de crédito del Eurosistema dependerá de la consideración por parte del Banco Central Europeo de que se han cumplido los correspondientes requisitos de admisibilidad. El hecho de que unas Cédulas Hipotecarias emitidas con el objeto de que sean reconocidas como activo de garantía admisible en las operaciones de crédito del Eurosistema no obtengan tal reconocimiento podría afectar a su precio.

#### 2.2.12. Riesgo derivado de la posible suscripción inicial por parte del Emisor

Las Cédulas Hipotecarias podrán ser inicialmente suscritas por el Emisor. En dicho caso, las condiciones de las emisiones de las Cédulas Hipotecarias podrían no constituir una estimación de los precios a los que estos instrumentos podrían venderse en el mercado secundario.

#### 2.2.13. Riesgo de divisas

Las Cédulas Hipotecarias estarán denominadas en euros. En este sentido, aquellos inversores para los que el euro sea una moneda distinta a su moneda nacional asumen el riesgo adicional de variación del tipo de cambio. Los gobiernos o las autoridades monetarias pueden imponer controles en los tipos de cambio que podrían afectar negativamente a un tipo de cambio aplicable. Los referidos inversores podrían sufrir pérdidas en el importe invertido incluso cuando el precio de amortización es a la par o superior si la evolución del tipo de cambio les resulta desfavorable.

### 3. DENOMINACIÓN DEL PROGRAMA

"Programa de emisión de cédulas hipotecarias de CBNK 2024".

### 4. DECLARACIONES DE RESPONSABILIDAD

D. Jaime Ulloa Padilla y D. Eduardo Muela Rodriguez, en nombre y representación de CBNK, en virtud de las facultades concedidas a su favor por el Consejo de Administración de CBNK en su reunión de 30 de septiembre de 2024, asumen la responsabilidad por el contenido del Documento Base.

D. Jaime Ulloa Padilla y D. Eduardo Muela Rodriguez, en la representación que ostentan, declaran que, según su conocimiento, la información contenida en el presente Documento Base relativa a CBNK y al Grupo es conforme a los hechos y que el Documento Base no incurre en ninguna omisión que pudiera afectar a su contenido.

### 5. FUNCIONES DEL ASESOR REGISTRADO EN EL MARF

El Emisor ha designado a Intermoney Valores, S.V., S.A. ("**Intermoney**") como asesor registrado del Emisor en el MARF (el "**Asesor Registrado**"). Intermoney tiene su domicilio social en Madrid, en la calle Príncipe de Vergara, 131, su número de identificación fiscal (NIF) es A82037458 y está inscrito en el Registro Mercantil de Madrid. Intermoney es una entidad admitida como asesor registrado del MARF en virtud de la Instrucción Operativa 3/2015, de 23 de abril, de conformidad con lo dispuesto en la norma segunda de la *Circular 3/2013, de 18 de julio, sobre asesores registrados del Mercado Alternativo de Renta Fija*. El Emisor deberá tener en todo momento designado un asesor registrado que figure inscrito en el registro de asesores registrados del MARF.

El Asesor Registrado ha asistido al Emisor en la elaboración del Documento Base y ha comprobado que el Emisor cumple con los requisitos exigidos en el Reglamento del MARF y en la Circular 2/2018. Asimismo, el Asesor Registrado asistirá al Emisor en el cumplimiento de las obligaciones que les correspondan con ocasión de cada una de las emisiones de Cédulas Hipotecarias que se incorporen a negociación en el MARF de acuerdo con lo previsto en el presente Documento Base.

El Asesor Registrado se ha comprometido a colaborar con el Emisor para que este pueda cumplir con las obligaciones y responsabilidades que habrán de asumir con ocasión de la incorporación de las emisiones de Cédulas Hipotecarias al MARF. Asimismo, el Asesor Registrado actuará como interlocutor especializado entre el MARF y el Emisor, facilitando la inserción y el desenvolvimiento del Emisor en el régimen de negociación de las Cédulas Hipotecarias.

El Asesor Registrado deberá facilitar al MARF las informaciones periódicas que éste requiera y el MARF, por su parte, podrá recabar del mismo cuanta información estime necesaria en relación con las actuaciones que lleve a cabo y con las obligaciones que le corresponden, a cuyos efectos podrá realizar cuantas actuaciones fuesen, en su caso, precisas, para contrastar la información que le ha sido facilitada.

El Asesor Registrado asesorará al Emisor en (i) la incorporación de las Cédulas Hipotecarias en el MARF; (ii) el cumplimiento de cualesquiera obligaciones y responsabilidades que correspondan al Emisor por su participación en el MARF; (iii) la elaboración y presentación de la información financiera y empresarial requerida por el mismo; y (iv) la revisión de que la información cumpla con las exigencias de la normativa aplicable.

En el ejercicio de la citada función esencial de asistir al Emisor en el cumplimiento de sus obligaciones, el Asesor Registrado:

- (i) ha comprobado que el Emisor cumple con los requisitos que la normativa del MARF exige para la incorporación del Documento Base al mismo; y
- (ii) ha asistido al Emisor en la elaboración del Documento Base, ha revisado toda la información que éstos han aportado al MARF con motivo de la solicitud de incorporación del mismo y ha comprobado

que, a su leal saber y entender, la información aportada cumple con las exigencias de la normativa y no omite datos relevantes ni induce a confusión a los inversores.

Tras la incorporación del presente Documento Base y, en su caso, de las Cédulas Hipotecarias en el MARF, el Asesor Registrado:

- (i) revisará la información que el Emisor prepare para remitir al MARF con carácter periódico o puntual, y verificará que dicha información cumple con las exigencias de contenido y plazos previstos en la normativa aplicable;
- (ii) asesorará al Emisor acerca de los hechos que pudiesen afectar al cumplimiento de las obligaciones que este haya asumido con ocasión de la incorporación de las Cédulas Hipotecarias en el MARF, así como sobre la mejor forma de tratar tales hechos para evitar el incumplimiento de las obligaciones citadas;
- (iii) trasladará al MARF los hechos que pudieran constituir un incumplimiento por parte del Emisor de sus obligaciones en el supuesto de que apreciase un potencial incumplimiento relevante de las mismas que no hubiese quedado subsanado mediante su asesoramiento; y
- (iv) gestionará, atenderá y contestará a las consultas y solicitudes de información que el MARF le dirija en relación con la situación del Emisor, la evolución de su actividad, el nivel de cumplimiento de sus obligaciones y cuantos otros datos sean considerados relevantes por el MARF.

A los efectos anteriores, el Asesor Registrado realizará las siguientes actuaciones:

- (i) mantendrá el necesario y regular contacto con el Emisor y analizará las situaciones excepcionales que puedan producirse en la evolución del precio, volúmenes de negociación y restantes circunstancias relevantes en la negociación de las Cédulas Hipotecarias;
- (ii) suscribirá las declaraciones que, con carácter general, se hayan previsto en la normativa del MARF como consecuencia de la incorporación a negociación de las Cédulas Hipotecarias, así como en relación con la información exigible a los emisores con valores incorporados a negociación en el MARF; y
- (iii) cursará al MARF, a la mayor brevedad posible, las comunicaciones que reciba en contestación a las consultas y solicitudes de información que este último pueda dirigirle.

El incumplimiento por parte del Asesor Registrado de los requisitos que le son exigibles, así como de los cometidos que debe llevar a cabo, podrá dar lugar a la adopción de cualquiera de las siguientes actuaciones por parte del MARF:

- (i) apercibimientos escritos dirigidos a la obtención de medidas correctoras de las actuaciones de incumplimiento por parte del Asesor Registrado;
- (ii) suspensión de la posibilidad de ser designado asesor registrado por parte de nuevos emisores, sin que ello afecte a las designaciones que se hubiesen hecho con carácter previo; y/o
- (iii) baja de la entidad en el registro de asesores registrados del MARF.

*(resto de página dejada intencionalmente en blanco).*

## 6. DESCRIPCIÓN DEL GRUPO CBNK

En este apartado se incluye una breve descripción del Grupo CBNK. Esta información se completa con la información de las cuentas anuales individuales y consolidadas auditadas de CBNK correspondientes a los ejercicios 2022 y 2023 y de los correspondientes informes de gestión que se incluyen, respectivamente, como anexos 2 y 3 a este Documento Base.

### 6.1. Estructura societaria

A continuación se incluye la estructura societaria actual del Grupo CBNK:



### 6.2. Principales actividades

El Grupo CBNK está constituido por un conjunto de sociedades financieras y no financieras que prestan sus servicios en España y cuyo objetivo consiste en diversificar y especializar la oferta a los clientes de acuerdo con un modelo propio de productos y servicios.

CBNK, sociedad cabecera del Grupo, es una entidad de crédito española que tiene como actividad principal la de recibir fondos del público en forma de depósito, préstamo, cesión temporal de activos financieros u otras análogas que lleven aparejada la obligación de su restitución, aplicándolos por cuenta propia a la concesión de préstamos, créditos u otras operaciones de análoga naturaleza que permitan atender las necesidades financieras de sus clientes.

Dado que, a 31 de diciembre de 2023, el 99,58% del total activos (99,69% a 31 de diciembre de 2022) y el 63,53% del resultado (61,65% a 31 de diciembre de 2022) del Grupo se corresponde con el negocio realizado por CBNK y que todas las actividades se desarrollan en España, se efectúa un seguimiento de la actividad del Grupo fundamentalmente a través de esta entidad, no realizando por tanto distinción por otros segmentos operativos.

A 31 de diciembre de 2023, el Grupo CBNK disponía de 22 oficinas distribuidas por el territorio nacional (25 en 2022).

### 6.3. Acontecimientos más significativos

A continuación se incluyen los acontecimientos más significativos en la historia del Grupo:

- (i) CBNK es una entidad de crédito constituida, en febrero de 1977, inicialmente con la denominación de Caja de Crédito del Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos Sociedad Cooperativa. En junio de 1990 fue cambiada su denominación por Caja Caminos, Sociedad Cooperativa de Crédito.
- (ii) En junio de 2007, CBNK aprobó, entre otras cuestiones, el proyecto de transformación de Caja Caminos, Sociedad Cooperativa de Crédito en sociedad anónima (banco), adoptando la denominación de Banco Caminos, S.A. y modificando íntegramente sus estatutos sociales. En marzo de 2008, el Emisor quedó inscrito de forma definitiva en el Registro de Bancos y Banqueros.
- (iii) En marzo de 2014, Bankia, que era titular del 70,2% de las acciones de Bancofar, llegó a un acuerdo con el Emisor para la venta de las citadas acciones. En julio de 2014 se elevó a público el documento

de compraventa por parte del Emisor de las acciones de Bancofar titularidad de Bankia, pasando a ser Bancofar una sociedad englobada dentro del Grupo.

- (iv) En diciembre de 2019 quedó inscrita la fusión por absorción de Gefonsa, S.V., S.A.U. por el Emisor, con efectos contables 1 de enero de 2019. Como consecuencia de la fusión se modificaron los estatutos sociales del Emisor, incluyendo la prestación de servicios y actividades de inversión y la realización de servicios.
- (v) En enero de 2022 se produjo el traspaso del negocio de depositaria del Emisor a Banco Inversis respondiendo entre otros, a razones de buena práctica de Gobierno Corporativo del sector financiero, llevando a cabo así la separación de la figura de gestora y depositaria en las entidades financieras.
- (vi) El 19 de enero de 2023, se produjo la disolución y liquidación de la Agrupación de Interés Económico Servifonsa, A.I.E., mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura de disolución y liquidación.
- (vii) Con fechas 30 y 28 de marzo de 2023, los Consejos de Administración de Banco Caminos y Bancofar, respectivamente, suscribieron un Proyecto Común de Fusión en relación con la fusión por absorción de Bancofar (sociedad absorbida) por Banco Caminos (sociedad absorbente), con extinción sin liquidación de Bancofar y transmisión en bloque de todo su patrimonio a Banco Caminos, que adquirió, por sucesión universal, todos los derechos y obligaciones de Bancofar. La fusión tuvo efectos contables desde el 1 de enero de 2023.

Asimismo, la fusión fue autorizada por la ministra de Asuntos Económicos y de Transformación Digital, mediante orden ministerial de fecha 31 de octubre de 2023. Finalmente, la escritura de fusión se presentó a inscripción en el Registro Mercantil de Madrid el 7 de diciembre de 2023 y consta debidamente inscrita.

- (viii) A finales de julio de 2023, la junta general de accionistas del Emisor aprobó el cambio de denominación social de Banco Caminos, S.A. a CBNK Banco de Colectivos, S.A.
- (ix) El 7 de diciembre de 2023 quedó inscrita la fusión por absorción de las sociedades Corporación Banco Caminos S.L.U., Gabinete de Estudio y Gestión Jurídica, S.A. y Sistemcam, S.A.U., que quedaron extinguidas sin liquidación traspasando en bloque su patrimonio al Emisor, que adquirió por sucesión a título universal, todos los derechos y obligaciones de las mismas. La fusión tuvo efectos contables desde el 1 de enero de 2023.
- (x) Como consecuencia de la fusión por absorción entre Banco Caminos y Bancofar, el Banco de España autorizó, con fecha 4 de diciembre de 2023, la modificación del Programa de Bonos Garantizados Europeos "Premium" a los efectos de (a) incluir en el mismo las emisiones realizadas por Bancofar; (b) integrar el conjunto de cobertura procedente de Bancofar en el conjunto de cobertura del Emisor; y (c) ampliar el importe del Programa de Bonos Garantizados Europeos "Premium" en 345 millones de euros adicionales, resultando un nuevo límite máximo de emisión de 700 millones de euros.

#### **6.4. Información financiera histórica seleccionada y magnitudes financieras relevantes**

A continuación se recoge la información financiera auditada correspondiente a los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, así como magnitudes financieras relevantes del Grupo a dichas fechas.

En cualquier caso, la información contenida en este apartado debe leerse conjuntamente con las cuentas anuales individuales y consolidadas auditadas de CBNK correspondientes a los ejercicios 2022 y 2023 que se incluyen como anexos 2 y 3, respectivamente, a este Documento Base.

6.4.1. Información financiera seleccionada del balance consolidado de Grupo CBNK:

	<b>2023</b>	<b>Variación Ejercicios 2023-2022</b>	<b>2022</b>
<b><u>ACTIVO</u></b>	<b>Miles de euros</b>	<b>%</b>	<b>Miles de euros</b>
Efectivo, saldos en efectivo en bancos centrales y otros depósitos a la vista	391.664	42,89%	274.095
Activos financieros mantenidos para negociar	606	-37,01%	962
Activos financieros no destinados a negociación valorados obligatoriamente a valor razonable con cambios en resultados	54.941	-35,37%	85.003
Activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado global	222.121	-65,37%	641.364
Activos financieros a coste amortizado	2.782.167	2,50%	2.714.312
Derivados - contabilidad de coberturas	3.265	-52,35%	6.852
Activos tangibles	45.942	-1,46%	46.622
Activos intangibles	19.318	-5,34%	20.407
Activos por impuestos	20.489	-32,88%	30.525
Otros activos	32.942	12,95%	29.166
Activos no corrientes y grupos enajenables de elementos que se han clasificado como mantenidos para la venta	6.686	-3,17%	6.905
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>3.580.141</b>	<b>-7,16%</b>	<b>3.856.213</b>
<b><u>PASIVO</u></b>			
Pasivos financieros a coste amortizado	3.229.856	-8,58%	3.533.055
Derivados - contabilidad de coberturas	312	-	-
Provisiones	9.179	-2,47%	9.411
Pasivos por impuestos	2.604	-26,15%	3.526
Otros pasivos	56.976	27,09%	44.832
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>3.298.927</b>	<b>-8,13%</b>	<b>3.590.824</b>
<b><u>PATRIMONIO NETO</u></b>			
Fondos propios	278.873	11,15%	250.888
Otro resultado global acumulado	477	-111,04%	-4.319
Intereses minoritarios (participaciones no dominantes)	1.864	-90,10%	18.820
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>	<b>281.214</b>	<b>5,96%</b>	<b>265.389</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>3.580.141</b>	<b>-7,16%</b>	<b>3.856.213</b>

(resto de página dejada intencionalmente en blanco).

#### 6.4.2. Información financiera seleccionada de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de Grupo CBNK

	2023	Variación Ejercicios 2023-2022	2022
	Miles de euros	%	Miles de euros
Ingresos por intereses	113.414	84,16%	61.584
<i>Activos financieros no destinados a negociación valorados obligatoriamente a valor razonable con cambios en resultados</i>	205	188,73%	71
<i>Activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado global</i>	8.110	-9,51%	8.962
<i>Activos financieros a coste amortizado</i>	104.936	118,75%	47.970
<i>Restantes ingresos por intereses</i>	163	-96,44%	4.581
(Gastos por intereses)	-48.787	799,96%	-5.421
<b>A) MARGEN DE INTERESES</b>	<b>64.627</b>	<b>15,07%</b>	<b>56.163</b>
Ingresos por dividendos	2.540	29,46%	1.962
Ingresos por comisiones	16.190	-5,88%	17.202
(Gastos por comisiones)	-3.879	-19,51%	-4.819
Ganancias o (-) pérdidas al dar de baja en cuentas activos y pasivos financieros no valorados a valor razonable con cambios en resultados, netas	766	-19250,00%	-4
Activos financieros a coste amortizado	-22	-	-
<i>Restantes activos y pasivos financieros</i>	788	-19800,00%	-4
Ganancias o (-) pérdidas por activos y pasivos financieros mantenidos para negociar, netas	425	-1111,90%	-42
<i>Otras ganancias o (-) pérdidas</i>	425	-1111,90%	-42
Ganancias o (-) pérdidas por activos financieros no destinados a negociación valorados obligatoriamente a valor razonable con cambios en resultados, netas	1.511	-71,80%	5.358
<i>Otras ganancias o (-) pérdidas</i>	1.511	-71,80%	5.358
Ganancias o (-) pérdidas por activos y pasivos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados, netas	303	2930,00%	10
Ganancias o (-) pérdidas resultantes de la contabilidad de coberturas, netas	-	-	-
Diferencias de cambio (ganancia o (-) pérdida), netas	438	193,96%	149
Otros ingresos de explotación	1.485	-18,14%	1.814
(Otros gastos de explotación)	-3.974	-13,68%	-4.604
<b>B) MARGEN BRUTO</b>	<b>80.432</b>	<b>9,90%</b>	<b>73.189</b>
(Gastos de administración)	-49.219	1,17%	-48.648
<i>(Gastos de personal)</i>	-27.157	-3,38%	-28.106
<i>(Otros gastos de administración)</i>	-22.062	7,40%	-20.542
(Amortización)	-6.415	29,96%	-4.936
(Provisiones o (-) reversión de provisiones)	185	-81,76%	1.014
(Deterioro del valor o (-) reversión del deterioro del valor de activos financieros no valorados a valor razonable con cambios en resultados y pérdidas o (-) ganancias netas por modificación)	-986	-49,15%	-1.939
<i>(Activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado global)</i>	978	-3472,41%	-29
<i>(Activos financieros a coste amortizado)</i>	-1.964	2,83%	-1.910
(Deterioro del valor o (-) reversión del deterioro del valor de inversiones en negocios conjuntos o asociadas)	-68	-151,91%	131
(Deterioro del valor o (-) reversión del deterioro del valor de activos no financieros)	-247	-951,72%	29
<i>(Activos tangibles)</i>	-247	973,91%	-23
<i>(Activos intangibles)</i>		-100,00%	52
Ganancias o (-) pérdidas al dar de baja en cuentas activos no financieros, netas	1	-100,85%	-117
Fondo de comercio negativo reconocido en resultados			
Ganancias o (-) pérdidas procedentes de activos no corrientes y grupos enajenables de elementos clasificados como mantenidos para la venta no admisibles como actividades interrumpidas	-35	-113,36%	262

<b>C) GANANCIAS O (-) PÉRDIDAS ANTES DE IMPUESTOS PROCEDENTES DE LAS ACTIVIDADES CONTINUADAS</b>	<b>23.648</b>	<b>24,56%</b>	<b>18.985</b>
(Gastos o (-) ingresos por impuestos sobre los resultados de las actividades continuadas)	-10.846	125,30%	-4.814
<b>D) GANANCIAS O (-) PÉRDIDAS DESPUÉS DE IMPUESTOS PROCEDENTES DE LAS ACTIVIDADES CONTINUADAS</b>	<b>12.802</b>	<b>-9,66%</b>	<b>14.171</b>
Ganancias o (-) pérdidas después de impuestos procedentes de actividades interrumpidas	-		-
<b>E) RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>12.802</b>	<b>-9,66%</b>	<b>14.171</b>
Atribuible a intereses minoritarios (participaciones no dominantes)	181	-72,28%	653
Atribuible a los propietarios de la dominante	12.621	-6,64%	13.518

#### 6.4.3. Magnitudes financieras relevantes del Grupo:

A continuación, se incluye un detalle de los diferentes niveles de capital del Grupo a 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, calculados de acuerdo a lo establecido en el Reglamento (UE) núm. 575/2013 y en la Directiva 2013/36/UE:

A continuación, se incluye un detalle, de los diferentes niveles de capital del Grupo al 31 de diciembre de 2023 y 2022 calculados de acuerdo con lo establecido en el Reglamento (UE) N° 575/2013 y la Directiva 2013/36/UE:

	2023		2022	
	Miles de euros	%	Miles de euros	%
Capital de nivel I (1)	266.609	14,81	234.647	13,39
Capital de nivel II (2)	-	-	-	-
Total capital	266.609	14,81	234.647	13,39
Total de la exposición al riesgo	1.800.683		1.752.285	

<sup>(1)</sup> Incluye fundamentalmente, el capital social, las reservas, el resultado del ejercicio y ajustes transitorios debidos a intereses minoritarios computables a nivel de capital de nivel I ordinario; minorados por la autocartera, el fondo de comercio y activos intangibles y otros ajustes transitorios del capital adicional de nivel I.

<sup>(2)</sup> Incluye ajustes por riesgo de crédito general por el método estándar.

(resto de página dejada intencionalmente en blanco).

## **7. DESCRIPCIÓN DE CBNK**

### **7.1. Información registral**

CBNK es una sociedad anónima española, con domicilio social en Madrid, en la calle de Almagro, 8, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, con número de identificación fiscal (NIF) A-28520666 y código LEI 95980020140005772841. Adicionalmente, CBNK está inscrito como banco en el Registro Oficial de Entidades del Banco de España con el número 0234.

### **7.2. Capital social**

A fecha del Documento Base, el capital social de CBNK es de 29.274 miles de euros y está representado por 3.743.479 acciones nominativas, de 7,82 euros de valor nominal cada una de ellas, todas ellas de la misma clase y serie, totalmente suscritas y desembolsada.

### **7.3. Principales accionistas**

A fecha del Documento Base no existe ningún accionista que posea una participación significativa<sup>7</sup> en el accionariado de CBNK.

### **7.4. Consejo de Administración**

A fecha del Documento Base, la composición del Consejo de Administración de CBNK es la siguiente:

<b>NOMBRE</b>	<b>CARGO</b>
D. Mateo Velasco Arranz	Presidente
D. Baldomero Navalón Burgos	Vicepresidente
D. Enrique Serra González	Consejero Delegado
Dña. Socorro Fernández Larrea	Consejera
D. Manuel Jódar Casanova	Consejero
D. Francisco de Lera Losada	Consejero
D. Íñigo Joaquín de la Serna Hernáiz	Consejero
D. Berta Barrero Vázquez	Consejera
D. José Pablo Torres Asensio	Consejero
D. José Ignacio Centenera Jaraba	Consejero
D. Enrique Ayuso Hernández	Consejero
D. Jesús María Aguilar Santamaría	Consejero
D. Eduardo Muela Rodríguez	Secretario no consejero

<sup>7</sup> Se entiende por "participación significativa" aquella participación que sea igual o superior al 5% del capital social.

## 8. TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LAS CÉDULAS HIPOTECARIAS – BONOS GARANTIZADOS EUROPEOS “PREMIUM” DE CBNK

### 8.1. Introducción

El 30 de septiembre de 2024, el Consejo de Administración de CBNK acordó el establecimiento del denominado “Programa de emisión de cédulas hipotecarias de CBNK 2024”. Al amparo del mismo, el Emisor podrá realizar una o varias emisiones de Cédulas Hipotecarias por un importe nominal máximo total vivo conjunto de hasta SETECIENTOS MILLONES DE EUROS (700.000.000.-€), con sujeción a lo dispuesto en la Cláusula 8.4 siguiente.

El Programa tendrá una vigencia de 12 meses desde la fecha de incorporación del Documento Base en el MARF. Las Cédulas Hipotecarias deberán emitirse, suscribirse y desembolsarse durante el periodo de vigencia del Programa. En todo caso, la incorporación a negociación de las Cédulas Hipotecarias en el MARF deberá tener lugar dentro de dicho plazo de vigencia. Con ocasión de cada emisión de Cédulas Hipotecarias, se remitirán al MARF las correspondientes Condiciones Finales.

### 8.2. Definiciones

Los términos que se indican a continuación tendrán los siguientes significados a efectos de este apartado 8.

“**Ajuste del Margen**” significa un margen (que puede ser positivo o negativo), o la fórmula o metodología para calcularlo que el Asesor Financiero Independiente, actuando de buena fe y de forma comercialmente razonable, decida que se debe aplicar al Tipo de Referencia Alternativo.

“**Asesor Financiero Independiente**” significa una empresa, asesor financiero o entidad financiera independiente de reconocida experiencia o prestigio –pudiendo ser, en su caso y sin limitación alguna, la entidad agente, siempre que ésta no fuera una sociedad del Grupo CBNK –, nombrada por CBNK corriendo éste con los gastos.

“**Cédulas Hipotecarias**” son cada una de las emisiones de Cédulas Hipotecarias – Bonos Garantizados Europeos “Premium” que CBNK emita al amparo del Programa, identificadas por su correspondiente código ISIN.

“**Código Civil**” es el Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil.

“**Código de Comercio**” es el Real Decreto de 22 de agosto de 1885 por el que se publica el Código de Comercio.

“**Condiciones Finales**” es el documento que incluirá los términos y condiciones particulares de cada emisión de Cédulas Hipotecarias, siguiendo el modelo que se adjunta como anexo 1 al Documento Base.

“**Convención del Día Siguiente Modificado**”, es la convención en virtud de la cual, en caso de que alguna de las fechas de pago no tuviera la consideración de Día Hábil, el correspondiente pago se realizará el Día Hábil inmediatamente posterior, excepto en caso de que este día se sitúe en el mes natural siguiente, en cuyo caso el pago se realizará el primer Día Hábil inmediatamente anterior.

“**Día Hábil**” es cualquier día de la semana en el que puedan realizarse operaciones de acuerdo con el calendario T2 (*real time gross settlement system*) operado por el Eurosistema (o cualquier entidad que lo sustituya), exceptuando aquellos días que, a pesar de ser días hábiles de acuerdo con el calendario T2, sean festivos en la ciudad de Madrid.

“**Documento Base**” es el documento base informativo de incorporación de cédulas hipotecarias en el que se describe el denominado “Programa de emisión de cédulas hipotecarias de CBNK 2024”.

“**Emisor**” es CBNK BANCO DE COLECTIVOS, S.A.

“**ESMA**” es la *European Securities and Markets Authority*.

“**Grupo**” es CBNK BANCO DE COLECTIVOS, S.A. conjuntamente con sus sociedades dependientes.

“**Ley Concursal**” es el texto refundido de la ley concursal aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo.

“**Ley de Enjuiciamiento Civil**” significa la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

“**LMVSI**” es la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión.

“**MARF**” es el Mercado Alternativo de Renta Fija.

“**Modificación de Referencia**” son aquellas modificaciones en los términos y condiciones de las Cédulas Hipotecarias estrictamente necesarias para permitir la aplicación del Tipo de Referencia Alternativo y/o Ajuste del Margen como sustituto del Tipo de Interés de Referencia, como consecuencia de que se produzca un Supuesto de Referencia.

“**Pantalla Relevante**” es la página de información electrónica utilizada para la determinación del Tipo de Interés de Referencia variable que se indique en las correspondientes Condiciones Finales.

“**Programa**” significa “*Programa de emisión de cédulas hipotecarias de CBNK 2024*”.

“**Programa de Bonos Garantizados Europeos “Premium”**” significa el programa de emisión de bonos garantizados aprobado por parte del Banco de España con efectos del 8 de julio de 2022 por un plazo de 3 años y por un importe máximo de 700 millones de euros.

“**Real Decreto-ley 11/2022**” significa el Real Decreto-ley 11/2022, de 25 de junio, por el que se adoptan y se prorrogan determinadas medidas para responder a las consecuencias económicas y sociales de la guerra en Ucrania, para hacer frente a situaciones de vulnerabilidad social y económica, y para la recuperación económica y social de la isla de La Palma.

“**Real Decreto-ley 24/2021**” significa el Real Decreto-ley 24/2021, de 2 de noviembre, de transposición de directivas de la Unión Europea en las materias de bonos garantizados, distribución transfronteriza de organismos de inversión colectiva, datos abiertos y reutilización de la información del sector público, ejercicio de derechos de autor y derechos afines aplicables a determinadas transmisiones en línea y a las retransmisiones de programas de radio y televisión, exenciones temporales a determinadas importaciones y suministros, de personas consumidoras y para la promoción de vehículos de transporte por carretera limpios y energéticamente eficientes.

“**Reglamento 2016/1011**” es el Reglamento (UE) 2016/1011 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 8 de junio de 2016, sobre los índices utilizados como referencia en los instrumentos financieros y en los contratos financieros o para medir la rentabilidad de los fondos de inversión, y por el que se modifican las Directivas 2008/48/CE y 2014/17/UE y el Reglamento (UE) n.º 596/2014.

“**Supuesto de Referencia**” significa que: (i) el Tipo de Interés de Referencia deje de existir, deje de publicarse o la metodología empleada para su cálculo se modifique significativamente; o (ii) se realice una declaración pública por parte del administrador del Tipo de Interés de Referencia de que, en una fecha específica, dejará de publicar el Tipo de Interés de Referencia de forma permanente o indefinida (en circunstancias donde no se haya designado un sucesor del administrador que continúe publicando el Tipo de Interés de Referencia); o (iii) se realice una declaración pública por parte del supervisor del administrador del Tipo de Interés de Referencia en la que se indique que el Tipo de Interés de Referencia ha sido o será, en una fecha específica, suprimido de forma permanente o indefinida; o (iv) se realice una declaración pública por parte del supervisor del administrador del Tipo de Interés de Referencia como consecuencia de la cual, en una fecha específica, se prohíba el uso general o con respecto a las Cédulas Hipotecarias, del Tipo de Interés de Referencia; o (v) devengue ilegal que CBNK o cualquier otra parte calcule cualquier pago que deba hacer a cualquier tenedor de Cédulas Hipotecarias utilizando el Tipo de

Interés de Referencia; o (vi) se realice una declaración pública por parte del supervisor del administrador del Tipo de Interés de Referencia en la que se indique que, según dicho supervisor, el Tipo de Interés de Referencia ya no es representativo de un mercado subyacente o que la metodología para calcular el Tipo de Interés de Referencia se ha modificado significativamente.

“**Tipo de Interés de Referencia**” significa el índice utilizado para la determinación del tipo de interés variable de las Cédulas Hipotecarias, el cual se especificará, en caso de que resulte aplicable, en las correspondientes Condiciones Finales.

“**Tipo de Referencia Alternativo**” significa el índice de referencia que el Asesor Financiero Independiente, actuando de buena fe y de forma comercialmente razonable, determine como sustituto del Tipo de Interés de Referencia en caso de ocurrencia de un Supuesto de Referencia, que deberá ajustarse a lo dispuesto en el Reglamento 2016/1011 y cumplir con alguna de las siguientes condiciones:

- (a) Un tipo básico publicado, respaldado, aprobado o reconocido por (i) la Unión Europea; (ii) cualquier mercado regulado o sistema multilateral de negociación en el que las Cédulas Hipotecarias estén incorporadas a negociación; o (iii) cualquier otro organismo o comité creado, aprobado o patrocinado por cualquiera de los indicados en los apartados (i) y (ii) anteriores.
- (b) En relación con el Euribor, el *European Short Term Rate* (ESTER) o cualquier tipo que derive de, o se base en, cualquier de los anteriores.
- (c) Un tipo básico utilizado en un número significativo de emisiones a tipo de interés variable incorporadas a negociación en mercados regulados o sistemas multilaterales de negociación con carácter previo a la fecha efectiva en que se produzca el correspondiente Supuesto de Referencia.
- (d) Un tipo básico utilizado en alguna emisión a tipo de interés variable incorporada a negociación en mercados regulados o sistemas multilaterales de negociación en las que el emisor sea alguna sociedad del Grupo CBNK.
- (e) Cualquier otro tipo básico que el Asesor Financiero Independiente determine actuando de buena fe y de forma comercialmente razonable, siempre que con carácter previo haya certificado y justificado razonadamente que, en su opinión, ninguno de los párrafos anteriores ha podido aplicarse para la determinación de un Tipo de Referencia Alternativo o que su aplicación no resulta práctica a dichos efectos.

En cualquier caso, el Tipo de Referencia Alternativo tal como hubiera sido establecido por el Asesor Financiero Independiente, no podrá aplicarse hasta que CBNK no hubiera obtenido una confirmación escrita por parte de cada una de las agencias de calificación que califiquen sus cédulas hipotecarias (si las hubiere), en la que se determine que la sustitución del Tipo de Interés de Referencia por sí misma no implicaría una rebaja (incluyendo la activación de un “*rating watch*” negativo, la retirada o la suspensión de la correspondiente calificación). Dicha confirmación escrita se comunicará a los tenedores de las Cédulas Hipotecarias afectadas por la sustitución del Tipo de Interés de Referencia.

### **8.3. Descripción de las Cédulas Hipotecarias**

Las Cédulas Hipotecarias son valores que representan una deuda no subordinada para CBNK, devengan intereses y son reembolsables por amortización anticipada o a vencimiento. Sin perjuicio de la responsabilidad patrimonial universal de CBNK, la totalidad del capital y de los intereses, tanto los devengados como los futuros, estarán especialmente garantizados sin necesidad de afectación de los activos en garantía mediante escritura pública, ni de inscripción alguna en cualquier registro público ni ninguna otra formalidad por un derecho preferente sobre la totalidad de los activos que integran el denominado Conjunto de Cobertura, incluyendo sus rendimientos presentes y futuros, así como cualquier garantía recibida, en su caso, en conexión con posiciones en contratos de derivados y cualquier derecho de seguro de daños, identificados en el correspondiente registro especial del Emisor, todo ello de acuerdo con la legislación vigente.

#### 8.4. Programa de Bonos Garantizados Europeos "Premium"

Todas las Cédulas Hipotecarias que se emitan al amparo del Programa quedarán adscritas al programa de emisión de cédulas hipotecarias garantizadas aprobado por parte del Banco de España con efectos del 8 de julio de 2022 por un plazo de 3 años y por un importe máximo de 700 millones de euros (el "**Programa de Bonos Garantizados Europeos "Premium"**"). Las manifestaciones incluidas en este Documento Base son coherentes y no son contradictorias con las incluidas en el Programa de Bonos Garantizados Europeos "Premium" enviado al Banco de España para su autorización.

En caso de que se proceda a la modificación de cualesquiera términos del Programa de Bonos Garantizados Europeos "Premium", CBNK realizará, en caso de ser necesario, un suplemento al presente Documento Base, así como al modelo de condiciones finales para incluir todos aquellos cambios e información requerida por la normativa aplicable y/o por el Banco de España.

CBNK declara que, a la fecha del presente Documento Base, el importe disponible bajo el Programa de Bonos Garantizados Europeos "Premium" asciende a CIENTO CINCUENTA MILLONES DE EUROS (150.000.000.-€). De acuerdo con lo anterior, el importe nominal vivo de las Cédulas Hipotecarias emitidas por CBNK al amparo del Programa deberá estar comprendido, en todo caso, dentro del importe máximo del Programa de Bonos Garantizados Europeos "Premium" que asciende, en la fecha del presente Documento Base, a 700 millones de euros. En el caso de que se amplie el importe del Programa de Bonos Garantizados Europeos "Premium" y el importe disponible bajo el mismo de forma que CBNK pueda realizar emisiones de Cédulas Hipotecarias al amparo del presente Programa por encima del importe disponible actual (150.000.000.-€), se procederá, en su caso, a publicar el correspondiente suplemento al Documento Base.

#### 8.5. Conjunto de Cobertura

Las Cédulas Hipotecarias dispondrán y estarán garantizadas por un Conjunto de Cobertura abierto y variable a lo largo de toda la vida de los valores, integrado por (i) activos primarios admisibles conforme a lo recogido en el artículo 23 del Real Decreto-ley 24/2021; (ii) activos líquidos admisibles para cumplir con el requisito de liquidez del conjunto de cobertura, conforme a lo recogido en el artículo 11 del Real Decreto-ley 24/2021; (iii) activos de sustitución admisibles conforme a lo recogido en el apartado tercero del artículo 23 del Real Decreto-ley 24/2021; e (iv) instrumentos financieros derivados admisibles conforme a lo recogido en el artículo 12 del Real Decreto-ley 24/2021, en la cantidad y con las características previstas en el Real Decreto-ley 24/2021 (el "**Conjunto de Cobertura**"). El Conjunto de Cobertura servirá de garantía de las obligaciones contraídas por CBNK con los tenedores de las cédulas hipotecarias ya emitidas y pendientes de amortización a fecha del presente Documento Base así como de las Cédulas Hipotecarias que puedan emitirse al amparo del Programa.

Los activos e instrumentos del Conjunto de Cobertura están identificados CBNK de manera individualizada, cumplen con las condiciones de elegibilidad para el Conjunto de Cobertura en virtud de lo establecido en el Real Decreto-ley 24/2021 y se encuentran registrados en el correspondiente registro especial del Conjunto de Cobertura (el "**Registro Especial**") de conformidad con el artículo 9 del Real Decreto-ley 24/2021.

CBNK mantendrá un Conjunto de Cobertura por un importe al menos equivalente al ciento cinco por ciento (105%) del importe no amortizado de las cédulas hipotecarias vivas (la "**Sobregarantía Legal**").

Adicionalmente, CBNK podrá, en cualquier momento a lo largo de la vida del Programa de Bonos Garantizados Europeos "Premium", asumir la obligación unilateral de mantener un nivel de garantía mayor a la Sobregarantía Legal (la "**Sobregarantía Contractual**"). Dicho nivel será comunicado en la información periódica a que CBNK viene obligado conforme al artículo 19 del Real Decreto-ley 24/2021, así como mediante el correspondiente anuncio de otra información relevante en la página web del MARF, sin perjuicio de cualquier otra obligación derivada de la normativa vigente en materia del mercado de valores.

No obstante, el nivel de Sobregarantía Legal o Sobregarantía Contractual no impedirá que CBNK pueda

mantener de manera discrecional y sin que suponga una obligación para éste una sobregarantía voluntaria superior a las anteriores (la "**Sobregarantía Voluntaria**"). A estos efectos, a 30 de septiembre de 2024, el nivel de sobrecolateralización de las cédulas hipotecarias de CBNK se situaba en torno al 116,31%. No obstante lo anterior, CBNK no ha asumido ningún compromiso de mantener dicho nivel de sobrecolateralización ni tampoco ha asumido una sobrecolateralización contractual en el presente Documento Base.

El Conjunto de Cobertura será actualizado, en su caso, a medida que se realicen nuevas emisiones al amparo del Programa con el objeto de mantener los niveles de Sobregarantía Legal, y, en caso de existir, la Sobregarantía Contractual o Sobregarantía Voluntaria, al incrementarse el saldo vivo emitido.

Asimismo, y a tenor de lo dispuesto en el artículo 11 del RDL 24/2021, CBNK mantendrá en todo momento en el Conjunto de Cobertura un colchón de liquidez (el "**Colchón de Liquidez**") compuesto por activos líquidos de alta calidad crediticia disponibles para cubrir la salida neta de liquidez acumulada máxima en los 180 días siguientes. CBNK monitorizará el Conjunto de Cobertura de manera continua y, en cualquier caso, con periodicidad mensual, e incorporará activos primarios, activos de sustitución o activos líquidos al Conjunto de Cobertura siempre que sea necesario para mantener la Sobregarantía (Legal o Voluntaria o Contractual, según proceda) y el Colchón de Liquidez.

A 30 de septiembre de 2024, el Conjunto de Cobertura de las Cédulas Hipotecarias estaba compuesto al 100% por activos primarios de los cuales el 78% eran préstamos con garantía residencial y el 22% restante préstamos con garantía comercial. El porcentaje de los préstamos con impago mayor a 90 días era del 0,50%. CBNK realizará un seguimiento del Conjunto de Cobertura de las cédulas hipotecarias en consonancia con sus políticas y procedimientos internos (que pueden ser actualizadas periódicamente por parte del emisor), que asegurarán el cumplimiento de los requisitos detallados en el Real Decreto-ley 24/2021 respecto de la composición del Conjunto de Cobertura.

Se incluye a continuación la parte de la información sobre dichas políticas y procedimientos que resulta más relevante para el inversor de Cédulas Hipotecarias de conformidad con lo exigido en el artículo 7.2.c) del Real Decreto-ley 24/2021. En este sentido, las políticas y procedimientos internos de CBNK detallan, entre otros:

- (i) la composición del conjunto de cobertura, lo que supone que para los activos primarios se basa en las características establecidas en los capítulos 1.º, 2.º y 3.º del título IV del Real Decreto-ley 24/2021; los activos de sustitución que no podrán ser superiores al 10% y estarán formados por valores de renta fija o depósitos a corto plazo con contrapartes admitidas según el artículo 129.1 del Reglamento (UE); el colchón de liquidez del conjunto de cobertura y su composición de acuerdo a lo establecido en artículo 2.15 del Real Decreto-ley 24/2021;
- (ii) los principios específicos de valoración de los activos primarios que se basan en lo dispuesto en el Real Decreto-ley 24/2021 y en la disposición transitoria quinta para los bonos hipotecarios emitidos previamente a la entrada en vigor del Real Decreto 24/2021;
- (iii) la relación con el Órgano de Control del conjunto de cobertura;
- (iv) las acciones restringidas respecto a los activos primarios que formen parte del conjunto de cobertura de cédulas hipotecarias, en concreto las enumeradas en el artículo 23.7 del Real Decreto-ley 24/2021;
- (v) adicionalmente se establecen límites de concentración a los conjuntos de cobertura. En concreto, se establece la necesidad de que el vencimiento medio de los conjuntos de cobertura sea siempre superior al vencimiento medio de las emisiones y, para cubrir el riesgo de tipo de interés, CBNK se asegurará de que los intereses estimados a cobrar por los activos incluidos en el conjunto de cobertura sean superiores al total de intereses estimados a pagar por las cédulas o bonos emitidos.

Cabe destacar que CBNK realiza test de estrés con la finalidad de evaluar la capacidad de los activos primarios para hacer frente a los pagos de las cédulas con distintos escenarios de tipo de interés, así como

de prepagos y de activos fallidos.

#### **8.6. Órgano de control**

Conforme al artículo 30 del Real Decreto-ley 24/2021, CBNK designó a Beka Finance, S.V., S.A. ("**Beka Finance**") como órgano de control del Conjunto de Cobertura para el Programa de Bonos Garantizados Europeos "Premium". El Banco de España autorizó a Beka Finance como órgano de control del Conjunto de Cobertura el día 8 de julio de 2022 por un periodo de 3 años.

Beka Finance actuará en todo momento en interés de los inversores y su función será realizar un seguimiento permanente del Conjunto de Cobertura con respecto a los requisitos exigidos en el Real Decreto-ley 24/2021.

CBNK podrá cesar antes del vencimiento contractual al órgano de control cuando lo decida, de manera motivada, su consejo de administración o cuando tenga conocimiento del incumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 31 del Real Decreto-ley 24/2021. La decisión de cese, junto con la motivación de la misma, deberá ser comunicada al Banco de España para su autorización, junto con la solicitud de autorización de un nuevo órgano de control del Conjunto de Cobertura. Al menos tres meses antes del vencimiento del contrato con el órgano de control del Conjunto de Cobertura, en caso de que este no se vaya a renovar, o del vencimiento del plazo máximo de contratación, CBNK comunicará al Banco de España el nuevo órgano de control, al efecto de su autorización y registro.

Cualquier cambio del órgano de control será comunicado a los tenedores de las Cédulas Hipotecarias mediante el correspondiente anuncio de otra información relevante en la página web del MARF.

#### **8.7. Obligaciones de información**

Con el objeto de cumplir con sus obligaciones de información a los inversores y tenedores de las Cédulas Hipotecarias de conformidad con el artículo 19 del Real Decreto-ley 24/2021, CBNK proporcionará trimestralmente el valor del Conjunto de Cobertura y sus principales características incluyendo la información sobre tasaciones de los activos de garantía recogida en la disposición transitoria quinta del Real Decreto-ley 11/2022 por el que se modifica el Real Decreto-ley 24/2021. Esta información será publicada en la web ([enlace](#)).

#### **8.8. Descripción de los derechos vinculados a las Cédulas Hipotecarias**

De conformidad con la legislación aplicable, los titulares de las Cédulas Hipotecarias carecerán de cualquier derecho político presente y/o futuro en CBNK.

Los derechos económicos y financieros de las Cédulas Hipotecarias asociados a la adquisición y tenencia de las mismas serán los derivados de los términos y condiciones de cada emisión de Cédulas Hipotecarias, tales como el tipo de interés o el tipo de amortización, entre otros, que se incluirán en las correspondientes Condiciones Finales.

#### **8.9. Forma de representación de las Cédulas Hipotecarias**

Las Cédulas Hipotecarias estarán representadas por medio de anotaciones en cuenta y estarán registradas en Iberclear, como entidad encargada del registro central, y en sus entidades participantes.

#### **8.10. Fungibilidad de las Cédulas Hipotecarias**

Siempre que así se establezca en las correspondientes Condiciones Finales, las emisiones de Cédulas Hipotecarias podrán tener la consideración de fungibles con otras emisiones de cédulas hipotecarias de igual naturaleza emitidas en el futuro por CBNK. En dicho caso, las correspondientes Condiciones Finales preverán los términos aplicables a las emisiones de Cédulas Hipotecarias fungibles, tales como el precio de suscripción, entre otras cuestiones.

En cualquier caso, todos los tenedores de cédulas hipotecarias emitidas por CBNK, cualquiera que fuese

su fecha de emisión, tendrán la misma prelación sobre los préstamos y créditos que las garantizan y, si existen, sobre los activos de sustitución y sobre los flujos económicos generados por los instrumentos financieros derivados vinculados a las emisiones.

### **8.11. Divisa, importe nominal unitario de las Cédulas Hipotecarias y precio de emisión**

Las Cédulas Hipotecarias se emitirán en euros. Por otro lado, el importe nominal unitario mínimo de las Cédulas Hipotecarias será de cien mil euros (100.000.-€).

El precio de emisión de las Cédulas Hipotecarias se determinará con ocasión de cada emisión y se indicará en las correspondientes Condiciones Finales. En este sentido, el importe efectivo de las Cédulas Hipotecarias dependerá, entre otras cuestiones, de las condiciones existentes en el mercado en el momento de su emisión. Por ello, el precio de emisión de las Cédulas Hipotecarias podrá ser a la par, exceder del 100% de su nominal, o bien, ser inferior a éste.

### **8.12. Orden de prelación de las Cédulas Hipotecarias en caso de insolvencia e incidencia sobre las Cédulas Hipotecarias en caso de resolución**

#### *(1) Situación concursal*

Sin perjuicio de la responsabilidad patrimonial universal de CBNK, y conforme a lo previsto en el Real Decreto-ley 24/2021, las obligaciones contraídas por CBNK con los tenedores de Cédulas Hipotecarias estarán especialmente garantizadas, junto con el resto de obligaciones de CBNK bajo aquellas otras emisiones de cédulas hipotecarias adscritas al Conjunto de Cobertura y, en su caso, las que haya contraído frente a las contrapartes de los derivados incluidos en el Conjunto de Cobertura, por un derecho preferente sobre la totalidad de los activos que integren en cada momento el Conjunto de Cobertura sin necesidad de afectación de dichos activos en garantía mediante escritura pública, ni de inscripción alguna en ningún registro público ni ninguna otra formalidad.

De conformidad con el artículo 6 del Real Decreto-ley 24/2021, las Cédulas Hipotecarias incorporan el derecho de crédito de su tenedor frente a CBNK y llevan aparejada ejecución para reclamar la totalidad de las obligaciones de pago de CBNK asociadas a las Cédulas Hipotecarias después de su vencimiento. Los tenedores de las Cédulas Hipotecarias, cada una de las contrapartes de contratos de derivados incluidos en el Conjunto de Cobertura (en su caso) y el resto de tenedores de cédulas de CBNK que estén garantizadas por el Conjunto de Cobertura, tendrán el carácter de acreedores singularmente privilegiados, con la preferencia que señalan actualmente los números 8.º del artículo 1.922 y 6.º del artículo 1.923 del Código Civil frente a cualesquiera otros acreedores de CBNK, con relación a la totalidad de los activos que integren el Conjunto de Cobertura. Conforme a la normativa en vigor, todos los tenedores de cédulas hipotecarias de CBNK, cualquiera que sea su fecha de emisión, tendrán la misma prelación sobre los activos incluidos en el Conjunto de Cobertura.

En caso de concurso de CBNK, de conformidad con el Capítulo 2º del Título VII del Real Decreto-ley 24/2021, los tenedores de las Cédulas Hipotecarias, las contrapartes de contratos de derivados incluidos en el Conjunto de Cobertura (en su caso) y el resto de tenedores de cédulas del Emisor que estén garantizadas por el Conjunto de Cobertura, siempre y cuando no sean considerados "personas especialmente relacionadas" con CBNK de acuerdo con la Ley Concursal, gozarán de privilegio especial de cobro sobre los activos incluidos en el Conjunto de Cobertura de conformidad con el artículo 270.7º de la Ley Concursal, que solo alcanzará a la parte del crédito concursal que no exceda del valor de la garantía (calculado conforme al artículo 44 del Real Decreto-ley 24/2021). En aplicación de lo dispuesto en dicho Capítulo, en caso de concurso de CBNK, los activos de cobertura del Conjunto de Cobertura individualizados e identificados en el Registro Especial de acuerdo con la certificación emitida por el órgano de control se segregarán materialmente del patrimonio de CBNK y formarán un patrimonio separado que operará en el tráfico jurídico representado por un administrador especial.

Una vez efectuada la segregación, conforme a lo previsto en el artículo 44.2 del Real Decreto-ley 24/2021, si el valor total de los activos que componen cada patrimonio separado fuera superior al valor total de los pasivos garantizados por dicho patrimonio separado más la Sobregarantía Legal, Contractual o Voluntaria y el Colchón de Liquidez, el administrador especial podrá decidir si continúa con la gestión corriente del patrimonio separado correspondiente hasta su vencimiento o hace una cesión total o parcial del patrimonio separado a otra entidad emisora de bonos garantizados. En caso contrario, el administrador especial solicitará la liquidación de dicho patrimonio separado siguiendo el procedimiento concursal ordinario. La solicitud de liquidación del patrimonio separado producirá (a) el vencimiento anticipado de todos los valores de CBNK garantizados por los activos que componen el patrimonio separado y (b) el inicio de la liquidación de los activos del patrimonio separado.

Con el importe obtenido en la liquidación del patrimonio separado, una vez deducidos los gastos y costes derivados de la liquidación del mismo, incluida la remuneración del administrador especial, se pagará a los tenedores de las Cédulas Hipotecarias, a las contrapartes de contratos de derivados incluidos en el Conjunto de Cobertura (en su caso) y al resto de tenedores de cédulas de CBNK que estén garantizadas por el Conjunto de Cobertura, a prorrata de sus créditos con independencia de la antigüedad de la deuda. Si una vez finalizada la liquidación del patrimonio separado o vencidos todos los pasivos del mismo, hubiera remanente, este corresponderá a la masa activa del concurso. Si, por el contrario, no se consiguiese la completa satisfacción del crédito, de conformidad con lo previsto en el artículo 42.1 del Real Decreto-ley 24/2021, la parte no satisfecha será reconocida en el concurso de CBNK con la misma prelación que la de los derechos de crédito de los acreedores ordinarios no garantizados de CBNK. En este caso, existe el riesgo de que los tenedores de las Cédulas Hipotecarias puedan sufrir una pérdida en caso de que CBNK no disponga de activos suficientes para cubrir los derechos de crédito de todos sus acreedores.

(2) *Resolución*

De conformidad con el artículo 42.1.b) de la Ley 11/2015, las Cédulas Hipotecarias (en su condición de pasivos garantizados) son pasivos obligatoriamente excluidos de una eventual recapitalización interna (*bail-in*) de CBNK hasta el valor del Conjunto de Cobertura que respalde la categoría de valores correspondiente y, por lo tanto, el eventual ejercicio de una recapitalización interna (*bail-in*) sobre CBNK no afectaría de manera directa -hasta el valor del correspondiente Conjunto de Cobertura- a las Cédulas Hipotecarias que se emitan al amparo del Programa.

Sin perjuicio de lo anterior, la parte no garantizada (esto es, el valor nominal de las Cédulas Hipotecarias y los intereses devengados y no pagados que eventualmente excedan el valor del correspondiente Conjunto de Cobertura) quedará sujeta al eventual ejercicio de una recapitalización interna (*bail-in*) conforme al orden de prelación o nivel de subordinación aplicable bajo la Ley Concursal.

**8.13. Fecha de emisión y desembolso, código ISIN, período de solicitud de suscripción y sistema de colocación**

8.13.1. Fecha de emisión y desembolso

La fecha de emisión y desembolso de cada emisión de Cédulas Hipotecarias se indicará en las correspondientes Condiciones Finales. En cualquier caso, las Cédulas Hipotecarias deberán quedar emitidas, desembolsadas e incorporadas en el MARF antes de la fecha en que expire la vigencia del presente Documento Base.

8.13.2. Código ISIN

El código ISIN asignado a cada emisión de Cédulas Hipotecarias se indicará en las correspondientes Condiciones Finales.

### 8.13.3. Período de solicitud de suscripción

El periodo de solicitud de suscripción de cada emisión de Cédulas Hipotecarias se indicará, en su caso, en las correspondientes Condiciones Finales.

### 8.13.4. Sistema de colocación

Cualquier oferta de Cédulas Hipotecarias que se realice irá dirigida exclusivamente a "inversores cualificados", según este concepto se define en el artículo 2(e) del Reglamento de Folletos y, por tanto, no tendrá la consideración de oferta pública de valores de conformidad con lo establecido en el artículo 35 de la LMVSI en relación con el apartado 4 del artículo 1 del Reglamento de Folletos. En caso de que, con ocasión de una emisión de Cédulas Hipotecarias intervengan entidades colocadoras, ello se indicará en las correspondientes Condiciones Finales.

Sin perjuicio de lo anterior, cualquier sociedad del Grupo y, en particular, el propio CBNK podrá suscribir total o parcialmente las Cédulas Hipotecarias.

## **8.14. Tipo de interés**

El tipo de interés que se aplicará a las Cédulas Hipotecarias, que nunca podrá ser inferior a cero, podrá determinarse de cualquiera de las formas que se indican a continuación, según se especifique en las correspondientes Condiciones Finales.

### 8.14.1. Tipo de interés fijo

Las Cédulas Hipotecarias con tipo de interés fijo tendrán un interés (cupón) inalterable que quedará establecido en su fecha de emisión y resultará aplicable hasta su fecha de amortización. En caso de que resulte aplicable, el tipo de interés fijo de cada emisión de Cédulas Hipotecarias se indicará en las correspondientes Condiciones Finales.

### 8.14.2. Tipo de interés variable

Las Cédulas Hipotecarias con tipo de interés variable tendrán un interés (cupón) referenciado a un Tipo de Interés de Referencia. Adicionalmente, las Cédulas Hipotecarias con tipo de interés variable podrán añadir un margen fijo (positivo o negativo), al Tipo de Interés de Referencia. En caso de que, con ocasión de una emisión de Cédulas Hipotecarias se prevea un tipo mínimo o máximo aplicable, ello se indicará en las correspondientes Condiciones Finales.

Si el tipo de referencia asociado a una emisión fuese el *Euro Interbank Offered Rate* para el Euro (EURIBOR), al plazo indicado en las correspondientes Condiciones Finales, y en algún momento la Pantalla Relevante no estuviera disponible, se tomará como tal, por este orden, las páginas de información electrónica que ofrezcan los tipos EURIBOR (publicados por el *European Money Market Institute*) o cualquiera creada que sea práctica de mercado para reflejar el Mercado Interbancario del Euro.

A los efectos de lo dispuesto en el Reglamento 2016/1011, el índice de referencia EURIBOR es elaborado por el *European Money Markets Institute* que, a fecha de este Documento Base, está autorizado como administrador de índices de referencia, de conformidad con lo establecido en el artículo 34 del Reglamento 2016/1011.

Salvo que se disponga lo contrario en las correspondientes Condiciones Finales de cada emisión, la fijación del Tipo de Interés de Referencia será a las 11:00 horas del segundo Día Hábil anterior a la fecha de inicio de cada periodo de interés.

En caso de que el tipo de interés calculado conforme a las disposiciones previstas en el presente apartado resultase negativo, se entenderá que el mismo es igual a 0.

En caso de ocurrencia de un Supuesto de Referencia, CBNK realizará todos los esfuerzos razonables para designar, tan pronto como sea posible, al Asesor Financiero Independiente al que se encargará la selección,

sin necesidad de aceptación por parte de los tenedores de las correspondientes Cédulas Hipotecarias afectadas, del Tipo de Referencia Alternativo en sustitución del Tipo de Interés de Referencia previamente vigente, en su caso, de la determinación de un Ajuste del Margen, y de cualquier Modificación de Referencia que resultase necesaria respecto de las correspondientes Condiciones Finales para la efectiva aplicación al cálculo del tipo de interés variable de todas las Cédulas Hipotecarias afectadas por dicha sustitución. Una vez producida la sustitución por el Tipo de Referencia Alternativo este tendrá la consideración a todos los efectos como nuevo Tipo de Interés de Referencia. En este sentido, al adquirir las Cédulas Hipotecarias, se considerará que los tenedores de las mismas han dado su consentimiento a estos efectos.

Si (i) CBNK no pudiese nombrar a un Asesor Financiero Independiente; o (ii) el Asesor Financiero Independiente, actuando de buena fe y de una forma comercialmente razonable, no acordase la selección de un Tipo de Referencia Alternativo de acuerdo con este apartado, el tipo de interés aplicable al siguiente periodo de intereses sería el último Tipo de Interés de Referencia aplicado y así por periodos de devengo de intereses sucesivos en tanto en cuanto se mantenga dicha situación. En el caso de que ello ocurriera antes de la fijación del Tipo de Interés de Referencia para el primer periodo de devengo, el Tipo de Interés de Referencia será aquel que se indique en las Condiciones Finales.

En el caso de que el Asesor Financiero Independiente, actuando de buena fe y de forma comercialmente razonable, acuerde (i) que se requiere aplicar un Ajuste del Margen al Tipo de Referencia Alternativo; y (ii) la cuantía de, o la fórmula o metodología para determinar el Ajuste del Margen, se aplicará dicho Ajuste del Margen al Tipo de Referencia Alternativo.

Si se determina un Tipo de Referencia Alternativo o un Ajuste del Margen de conformidad con este apartado y el Asesor Financiero Independiente, actuando de buena fe y de forma comercialmente razonable, acuerda (i) que son necesarias Modificaciones de Referencia; y (ii) los términos de dichas Modificaciones de Referencia, CBNK podrá, sujeto a la notificación de las mismas según el procedimiento que se proporciona a continuación, sin la necesidad de recibir el consentimiento o aprobación por parte de los tenedores de las correspondientes Cédulas Hipotecarias, variar los términos de las correspondientes Cédulas Hipotecarias para dar cumplimiento a dichas Modificaciones de Referencia con efecto a partir de la fecha especificada en dicho aviso.

Cualquier Tipo de Referencia Alternativo o Ajuste del Margen y los términos específicos de cualquier Modificación de Referencia, determinados bajo este apartado, serán notificados inmediatamente por CBNK a la entidad agente, a Iberclear y a los tenedores de las correspondientes Cédulas Hipotecarias. Dicha notificación será irrevocable y especificará la fecha de entrada en vigor de las Modificaciones de Referencia, si corresponde.

A los efectos del presente apartado, se comunicará al mercado lo que resulte preceptivo por los medios y procedimientos que se establezcan en cada momento.

### **8.15. Disposiciones relativas al pago de los intereses**

El plazo de vencimiento a partir de la fecha de desembolso de las Cédulas Hipotecarias se dividirá en sucesivos periodos de intereses que comprenderán los días efectivos transcurridos entre cada fecha de pago. Las fechas de pago previstas correspondientes a cada emisión de Cédulas Hipotecarias se especificarán en las correspondientes Condiciones Finales. En caso de que existan periodos o importes irregulares, ello se indicará también en las correspondientes Condiciones Finales.

Salvo que se disponga otra convención en las correspondientes Condiciones Finales de una emisión, la convención de día hábil que se utilizará a efectos del pago de intereses será la Convención del Día Siguiente Modificado.

Las Cédulas Hipotecarias devengarán intereses hasta su total amortización conforme a lo indicado en el apartado 8.16 siguiente por los días efectivamente transcurridos durante cada periodo de interés, incluyendo la fecha inicial y excluyendo la fecha final, que se calcularán mediante la aplicación de la siguiente fórmula básica:

$$C = \frac{N * i * d}{\text{Base} * 100}$$

Donde:

- C = Importe bruto del cupón periódico.
- N = Saldo nominal pendiente de la Cédula Hipotecaria.
- i = Tipo de interés nominal anual.
- d = Días transcurridos entre la fecha de inicio del periodo de interés (incluida) y la fecha final de cada periodo de interés (excluida), computándose tales días de acuerdo con la base establecida y teniendo en cuenta la convención de días hábiles aplicable.
- Base = Base de cálculo que se utilice para cada emisión, indicando el número de días en que se divide el año a efectos de cálculo de intereses en base anual.

El abono a los tenedores de las Cédulas Hipotecarias de los intereses devengados correspondientes a cada periodo de interés se producirá en la fecha final de dicho periodo teniendo en cuenta la convención de días hábiles aplicable. Dicho pago se realizará mediante abono en cuenta, a través de las entidades participantes en Iberclear en cuyos registros aparezcan los inversores como titulares de los valores.

El interés efectivo previsto para el suscriptor de cada emisión se especificará en las Condiciones Finales de la correspondiente emisión, y será el que resulte de aplicar las condiciones particulares de dicha emisión.

La tasa interna de rentabilidad (TIR) para el suscriptor se calcula mediante la siguiente fórmula:

$$P_0 = \sum_{j=1}^n \frac{F_j}{\left(1 + \left(\frac{r}{100}\right)\right)^{\frac{d}{\text{Base}}}}$$

- P<sub>0</sub> = Precio de emisión del valor.
- F<sub>j</sub> = Flujos de cobros y pagos brutos a lo largo de la vida del valor.
- r = Rentabilidad anual efectiva o TIR.
- d = Días transcurridos entre la fecha de desembolso y la fecha de pago del flujo correspondiente.
- N = Número de flujos de la emisión.
- Base = Base para el cálculo de intereses aplicable de conformidad con lo que resulta de las Condiciones Finales.

## **8.16. Fecha de vencimiento y amortización de las Cédulas Hipotecarias**

### **8.16.1. Fecha de vencimiento**

La fecha de vencimiento prevista de las Cédulas Hipotecarias se determinará en las correspondientes Condiciones Finales y deberá coincidir con la fecha de pago prevista correspondiente al último periodo de interés.

### **8.16.2. Amortización a vencimiento**

Las Cédulas Hipotecarias serán amortizadas a la par (esto es, al 100% de su valor nominal) en su fecha de vencimiento prevista.

El precio de amortización de las Cédulas Hipotecarias será libre de gastos para sus titulares y pagadero de una sola vez en la correspondiente fecha de vencimiento de las Cédulas Hipotecarias.

#### 8.16.3. Amortización anticipada por parte de CBNK

Las Cédulas Hipotecarias podrán ser amortizadas anticipadamente por CBNK conforme a lo establecido a continuación. Los tenedores de Cédulas Hipotecarias no tendrán opción de amortización anticipada.

##### (1) *Por causas legales*

Las Cédulas Hipotecarias podrán ser amortizadas anticipadamente por CBNK, total o parcialmente, al efecto de cumplir con determinados requerimientos regulatorios.

En el supuesto de producirse amortizaciones anticipadas de Cédulas Hipotecarias éstas se anunciarán a MARF, a Iberclear y a los titulares de las Cédulas Hipotecarias mediante el correspondiente anuncio de otra información relevante en la página web del MARF.

En caso de que dicha amortización se produjese, todas las cédulas hipotecarias de CBNK se amortizarían a prorrata por reducción de su valor nominal, abonándose a sus tenedores la cantidad correspondiente al cupón corrido, si la amortización no es coincidente con fecha de pago de cupón, y el principal ajustado a la reducción del nominal que por prorrata le corresponda.

##### (2) *De forma voluntaria*

Sin perjuicio de lo anterior, CBNK podrá amortizar anticipadamente total o parcialmente las Cédulas Hipotecarias de forma voluntaria cuando así lo determinen y bajo las condiciones que estén previstas en las Condiciones Finales. A estos efectos, en las Condiciones Finales se establecerá si existe algún periodo en el que no se puedan amortizar de forma voluntaria las correspondientes Cédulas Hipotecarias (*periodo non-call*).

En caso de que dicha amortización se produjese de forma parcial, las Cédulas Hipotecarias de la correspondiente emisión se amortizarían a prorrata por reducción de su valor nominal, abonándose a sus tenedores la cantidad correspondiente al cupón corrido, si la amortización no es coincidente con fecha de pago de cupón, y el principal ajustado a la reducción del nominal que por prorrata le corresponda.

En el supuesto de producirse amortizaciones anticipadas de Cédulas Hipotecarias éstas se anunciarán a MARF, a Iberclear y a los titulares de las Cédulas Hipotecarias mediante el correspondiente anuncio de otra información relevante en la página web del MARF.

##### (3) *Poder y posesión legítima de CBNK*

Sin perjuicio de lo anterior, las Cédulas Hipotecarias podrán ser amortizadas anticipadamente por CBNK en cualquier caso, total o parcialmente, y en cualquier momento durante la vida de la misma siempre que, por cualquier causa, obre en poder y posesión legítima de CBNK.

#### 8.16.4. Estructuras de vencimiento prorrogables

El Real Decreto-ley 24/2021 incorpora la posibilidad de prorrogar la estructura de vencimientos de cualquier programa de bonos garantizados adoptado por la entidad emisora, cuando se produzca alguna de las circunstancias previstas en la ley.

Toda prórroga de vencimiento en los bonos garantizados a la que se refiere el artículo 15 del Real Decreto-ley 24/2021 deberá ser autorizada por el Banco de España a solicitud de la entidad emisora o del administrador especial, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 15.4 del citado Real Decreto-ley 24/2021. En la fecha del presente Documento Base, CBNK no ha comunicado al Banco de España la posibilidad de emitir Cédulas Hipotecarias con vencimiento prorrogable.

No obstante lo anterior, en caso de que CBNK comunique al Banco de España la posibilidad de emitir cédulas hipotecarias con vencimiento prorrogable de conformidad con el artículo 15.4 del Real Decreto-ley 24/2021, y siempre que en las Condiciones Finales se especifique como aplicable el "Vencimiento prorrogable", la fecha de vencimiento o amortización de la emisión en cuestión podrá prorrogarse hasta el último día del período de vencimiento prorrogado especificado en las Condiciones Finales cuando se produzca una de las circunstancias desencadenantes para la prórroga del vencimiento.

Si CBNK o, en caso de apertura de un proceso de resolución o de la apertura del concurso, el administrador especial designado al efecto, determinan que se ha producido una circunstancia desencadenante para la prórroga del vencimiento, solicitarán la autorización de dicha prórroga al Banco de España, en observancia de los principios recogidos en el artículo 15 del Real Decreto-ley 24/2021. Una vez autorizada la prórroga por el Banco de España, CBNK notificará la misma a MARF, a Iberclear y a los titulares de las Cédulas Hipotecarias mediante el correspondiente anuncio de otra información relevante en la página web del MARF y, de manera complementaria a cualquiera de las anteriores y a discreción de CBNK, en la web corporativa de CBNK.

De conformidad con el artículo 15.2 del Real Decreto-ley 24/2021, son "circunstancias desencadenantes para la prórroga del vencimiento" las siguientes:

- (i) la existencia de un peligro cierto de impago de las Cédulas Hipotecarias por problemas de liquidez en el Conjunto de Cobertura o en CBNK. Este se apreciará cuando se incumpla el requerimiento del Colchón de Liquidez o cuando el Banco de España adopte alguna de las medidas previstas en el artículo 68 de la Ley 10/2014 relativas a la liquidez de CBNK, exceptuando la prevista en el artículo 68.2.j) relativa a la imposición de obligaciones de información adicionales o más frecuentes;
- (ii) la entrada en concurso o resolución de CBNK;
- (iii) la declaración de inviabilidad de CBNK de conformidad con el artículo 8 de la Ley 11/2015; y
- (iv) la existencia de graves perturbaciones que afecten a los mercados financieros nacionales, cuando así lo haya apreciado la Autoridad Macropudencial Consejo de Estabilidad Financiera (AMCESFI) mediante una comunicación que revista la forma de alerta o de recomendación, que no tenga carácter confidencial.

En el supuesto de concurso o resolución de CBNK y en caso de prorrogarse el vencimiento de las Cédulas Hipotecarias, dicha prórroga no afectará a la prelación de los tenedores de Cédulas Hipotecarias ni invertirán la secuencia del calendario de vencimientos original del Programa de Bonos Garantizados Europeos "Premium", lo que implica que, con independencia de la prórroga, los tenedores de Cédulas Hipotecarias continuarán gozando del privilegio especial respecto de los préstamos y créditos, y otros activos que los garanticen, integrados en el Conjunto de Cobertura hasta donde alcance su valor, de conformidad con lo recogido en el número 7 del artículo 270 de la Ley Concursal.

Asimismo, la prórroga del vencimiento no alterará las características estructurales de las Cédulas Hipotecarias en lo relativo al doble recurso y a las garantías en caso de concurso o resolución, por lo que los tenedores de las Cédulas Hipotecarias continuarán ostentando un derecho de crédito frente a CBNK conforme al artículo 6 del Real Decreto-ley 24/2021, así como su ejecución en los términos previstos en la Ley de Enjuiciamiento Civil, para reclamar de CBNK el pago después de su vencimiento.

#### **8.17. Representación de los tenedores de las Cédulas Hipotecarias**

No está previsto constituir sindicato de tenedores de ninguna emisión de Cédulas Hipotecarias. No obstante, en caso de que con ocasión de una emisión de Cédulas Hipotecarias se optase por constituir un sindicato de tenedores, se indicará en las correspondientes Condiciones Finales.

Asimismo, las reglas aplicables a cada sindicato de tenedores que se constituya y la identidad del comisario se indicarán en las correspondientes Condiciones Finales.

### **8.18. Plazo para la reclamación del pago del principal e intereses de las Cédulas Hipotecarias**

De conformidad con el artículo 950 del Código de Comercio, el reembolso de las Cédulas Hipotecarias, así como el pago de sus intereses, dejarán de ser exigibles a los 3 años de su vencimiento.

### **8.19. Restricciones a la libre transmisibilidad de las Cédulas Hipotecarias**

Según la legislación vigente, no existen restricciones particulares a la libre circulación las Cédulas Hipotecarias, siendo transmisibles por cualesquiera de los medios admitidos en derecho y sin necesidad de intervención de fedatario público, ni notificación al deudor del activo de cobertura, según lo dispuesto en el artículo 28 del Real Decreto-ley 24/2021. En caso de que los títulos sean al portador, se presumirá que el propietario de los mismos es el último perceptor de intereses.

### **8.20. Calificación crediticia de las Cédulas Hipotecarias**

Las Cédulas Hipotecarias podrán ser o no objeto de calificación crediticia (*rating*) por parte de una agencia de calificación, registrada en la ESMA de conformidad con lo previsto en el *Reglamento (CE) n.º.1060/2009 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de septiembre de 2009, sobre las agencias de calificación crediticia*.

La calificación crediticia de las Cédulas Hipotecarias se hará constar, en su caso, en las correspondientes Condiciones Finales.

### **8.21. Legislación aplicable y jurisdicción**

El régimen legal aplicable a las Cédulas Hipotecarias será el previsto en cada momento en la legislación española y, en particular, en el Real Decreto-ley 24/2021, así como por la normativa que lo desarrolle, y supletoriamente por las disposiciones de la LMVSI y su desarrollo reglamentario.

Los Juzgados y Tribunales de la ciudad de Madrid tendrán jurisdicción exclusiva para el conocimiento de cualquier discrepancia que pudiera surgir en relación con las Cédulas Hipotecarias.

### **8.22. Entidad agente**

CBNK actuará como entidad agente de cálculo y de pagos de las Cédulas Hipotecarias.

El pago de cupones y de principal de las emisiones será atendido por la entidad agente que necesariamente deberá disponer de la capacidad para llevar a cabo estas funciones.

Adicionalmente, la entidad agente asumirá las funciones correspondientes al cálculo, determinación y valoración de los derechos económicos que correspondan a los titulares de las Cédulas Hipotecarias, de conformidad con los términos y condiciones de cada emisión y los generales contenidos en el Documento Base. Para ello la entidad agente:

- (i) Calculará o determinará los tipos de interés o los precios, conforme a lo establecido en las Condiciones Finales.
- (ii) Determinará el rendimiento de las Cédulas Hipotecarias que de la aplicación de las fórmulas de liquidación previstas resulten, en su caso, en las fechas de pago de intereses o de amortización correspondientes.

La entidad agente actuará siempre como experto independiente y sus cálculos y determinaciones serán vinculantes, tanto para CBNK como para los tenedores de las Cédulas Hipotecarias. No obstante, si en el cálculo por él efectuado se detectase error u omisión, la entidad agente lo subsanará en el plazo máximo de 5 días hábiles desde que dicho error u omisión fuese conocido.

CBNK se reserva el derecho a sustituir a la entidad agente cuando lo considere oportuno.

En el caso de que la entidad agente renunciase a actuar o no pudiera realizar los cálculos, CBNK, en su condición de emisor nombrará un sustituto en un plazo no superior a 15 días hábiles, desde la notificación de renuncia de la entidad agente, comunicándose el nombramiento con carácter previo al MARF, a Iberclear así como a cualquier otro organismo que, en su caso, resulte preceptivo. En todo caso, la renuncia o sustitución de la entidad agente no será efectiva hasta la aceptación de la designación y entrada en vigor de las funciones de una nueva entidad sustituta y a que dicha circunstancia hubiere sido objeto de comunicación previa al MARF, a Iberclear, así como a cualquier otro organismo que, en su caso, resulte preceptivo.

CBNK advertirá a los tenedores de las Cédulas Hipotecarias, con al menos 5 días hábiles de antelación, de cualquier sustitución y de cualquier cambio que afecte a la entidad agente.

La entidad agente actuará exclusivamente como agente de CBNK y no asumirá ninguna obligación de agencia o representación con respecto a los tenedores de las Cédulas Hipotecarias.

### **8.23. Compromiso de liquidez**

No existirá compromiso de liquidez.

## **9. DESTINO DE LOS FONDOS**

Los fondos netos obtenidos en cada emisión de Cédulas Hipotecarias se destinarán a financiar las necesidades corporativas generales del Grupo CBNK. Si los fondos netos obtenidos en alguna emisión de Cédulas Hipotecarias se destinasen a un fin concreto distinto, ello se indicará en las correspondientes Condiciones Finales.

Sin perjuicio de lo anterior, las Cédulas Hipotecarias podrán ser suscritas por el Emisor con el objeto de que, entre otras cuestiones, el Grupo disponga de activos líquidos que puedan ser utilizados como garantía en operaciones de política monetaria en el Eurosistema.

## **10. FISCALIDAD DE LAS CÉDULAS HIPOTECARIAS**

De conformidad con lo dispuesto en la legislación en vigor a la fecha de este Documento Base, las Cédulas Hipotecarias se califican como activos financieros con rendimiento explícito o, en atención a las condiciones de cada emisión, mixto, que seguirán el régimen de los activos financieros con rendimiento explícito cuando el efectivo anual que produzcan de esta naturaleza sea igual o superior al tipo de referencia vigente en el momento de la emisión, aunque en las condiciones de emisión, amortización o reembolso se hubiese fijado, de forma implícita, otro rendimiento adicional.

En consecuencia, a las Cédulas Hipotecarias emitidas al amparo del Programa al que hace referencia este Documento Base les será de aplicación el régimen fiscal general vigente en cada momento para las emisiones de cédulas hipotecarias en España.

En particular, las rentas derivadas de las Cédulas Hipotecarias se conceptúan como rendimientos del capital mobiliario y están sometidas a los impuestos personales sobre la renta: (i) el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (el "IRPF"); (ii) el Impuesto sobre Sociedades (el "IS"); y (iii) el Impuesto sobre la Renta de no Residentes (el "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.

A continuación, se expone el régimen fiscal aplicable a la adquisición, titularidad y transmisión de cédulas hipotecarias en España a fecha de este Documento Base. Todo ello sin perjuicio de las modificaciones de los impuestos implicados en los regímenes tributarios forales de concierto y convenio económico, 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.

A efectos de la descripción del régimen fiscal que se expone a continuación, se parte de que las Cédulas

Hipotecarias se representarán mediante anotaciones en cuenta y se solicitará la admisión para su negociación y cotización en el MARF – tal y como está previsto en esta emisión –, puesto que dichas circunstancias tienen gran trascendencia a efectos de este análisis.

Este extracto no pretende ser una descripción comprensiva de todas las consideraciones de orden tributario que pudieran ser relevantes en cuanto a una decisión de adquisición de las Cédulas Hipotecarias, ni tampoco pretende abarcar las consecuencias fiscales aplicables a todas las categorías de inversores, algunos de los cuales (como, por ejemplo, las entidades financieras, las entidades exentas del IS, las instituciones de inversión colectiva, los fondos de pensiones, las cooperativas, las entidades en régimen de atribución de rentas, etc.) pueden estar sujetos a normas especiales.

Se recomienda que los inversores interesados en la adquisición de las Cédulas Hipotecarias 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.

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

- (i) la 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 (la "**Ley del IRPF**"), así como en los artículos 74 y siguientes del 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 (el "**Reglamento del IRPF**");
- (ii) la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, (la "**Ley del IS**"), así como los artículos 60 y siguientes del Reglamento del Impuesto sobre Sociedades aprobado por el Real Decreto 634/2015, de 10 de julio (el "**Reglamento del IS**");
- (iii) el 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 (la "**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 (el "**Reglamento del IRNR**");
- (iv) la Ley 10/2014;
- (v) 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**");
- (vi) Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones ("**Ley del ISD**");
- (vii) la Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio (la "**Ley del IP**");
- (viii) 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 la que se crea el impuesto temporal de solidaridad de las grandes fortunas, y se modifican determinadas normas tributarias ("**Ley de gravámenes temporales**");
- (ix) la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido ("**Ley del IVA**");
- (x) el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados ("**TRITPAJD**"); y
- (xi) el Real Decreto-ley 8/2023, de 27 de diciembre, por el que se adoptan medidas para afrontar las consecuencias económicas y sociales derivadas de los conflictos en Ucrania y Oriente Próximo, así como para paliar los efectos de la sequía ("**RDL 8/2023**").

## **10.1. Inversores residentes en España a efectos fiscales**

### **10.1.1. Personas físicas**

#### **(1) *Impuesto sobre la renta de las personas físicas***

De acuerdo con la definición establecida en el artículo 25.2 de la Ley del IRPF y la interpretación que de la misma hacen las autoridades fiscales españolas, el rendimiento obtenido por los inversores derivado de las Cédulas Hipotecarias, ya sea en forma de cupón o como consecuencia de su transmisión, amortización o reembolso, será considerado rendimiento del capital mobiliario y, por tanto, se integrará en la base imponible del ahorro del IRPF del inversor a los tipos de gravamen vigentes en cada momento.

El rendimiento íntegro derivado de la percepción de los cupones de las Cédulas Hipotecarias vendrá determinado por la cuantía bruta de los intereses percibidos, incluyendo la retención a cuenta del IRPF que, en su caso, se hubiera practicado.

En caso de transmisión, amortización o reembolso de las Cédulas Hipotecarias, el rendimiento obtenido será igual a la diferencia entre el valor de transmisión, reembolso o amortización (minorado en los gastos accesorios de enajenación, en tanto se justifiquen adecuadamente) y su valor de adquisición o suscripción (incrementado en los gastos accesorios de adquisición, en tanto se justifiquen adecuadamente).

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

- (i) 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 LMV, 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.
- (ii) 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, los rendimientos negativos derivados de la transmisión de las Cédulas Hipotecarias, cuando el contribuyente hubiera adquirido otros valores homogéneos dentro de los dos meses anteriores o posteriores a dicha transmisión, se integrarán en la base imponible del inversor a medida que se transmitan los valores homogéneos que permanezcan en su patrimonio.

En 2024, el tipo impositivo aplicable a dichos rendimientos vendrá determinado por la siguiente escala a la fecha de este Documento Base, esto es, un 19% hasta 6.000 euros, un 21% de 6.000,01 hasta 50.000 euros, un 23% desde 50.000,01 hasta 200.000 euros, un 27% de 200.000,01 hasta 300.000 euros, y un 28% de 300.001 euros en adelante.

Con carácter general, los rendimientos del capital mobiliario obtenidos por la inversión en Cédulas Hipotecarias por parte de personas físicas residentes en territorio español quedarán 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. Dicha retención deberá ser practicada por quienes satisfagan rentas sometidas a esta obligación y sean residentes en España o no residentes que operen en España a través de un establecimiento permanente.

Para proceder a la transmisión o reembolso de las Cédulas Hipotecarias se deberá acreditar la adquisición previa de las mismas 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 los rendimientos obtenidos como consecuencia de la amortización o reembolso de las Cédulas Hipotecarias, será el Emisor o, en su caso, la entidad financiera encargada de la materialización de la operación quien estará obligado a practicar la retención. En los rendimientos derivados de la transmisión de las Cédulas Hipotecarias, la obligación recaerá sobre la institución financiera que actúe por cuenta del transmitente o sobre el fedatario público que intervenga en 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.

Si la Disposición Adicional Primera de la Ley 10/2014 no resultase aplicable o, resultando de aplicación, el periodo de amortización de las Cédulas Hipotecarias fuera superior a 12 meses, resultarán de aplicación las obligaciones generales de información.

(2) *Impuesto sobre el Patrimonio*

Las personas físicas con residencia habitual en territorio español, de conformidad con lo establecido en el artículo 9 de la Ley del IRPF, están sometidas al Impuesto sobre el Patrimonio (el "IP") por la totalidad del patrimonio neto del que sean titulares a 31 de diciembre de cada año, con independencia del lugar donde estén situados los bienes o puedan ejercitarse los derechos.

La base imponible de este impuesto se encuentra constituida por el valor del patrimonio neto del sujeto pasivo, entendiéndose 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 las Cédulas Hipotecarias, en la medida en que se trata de valores representativos de la cesión a terceros de capitales propios negociados en mercados organizados, conforme al artículo 13 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 el 0,2% y el 3,5%. Todo ello sin perjuicio de lo que haya establecido, en su caso, cada Comunidad Autónoma, ya que las Comunidades Autónomas tienen 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 IP, 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.

(3) *Impuesto de Solidaridad de las Grandes Fortunas*

Con la aprobación de la Ley de gravámenes temporales se creó el Impuesto temporal de Solidaridad de las Grandes Fortunas (el "IGF"), que iba a estar vigente, en principio, en los ejercicios 2022 y 2023; no obstante, mediante el RDL 8/2023, se ha extendido este impuesto de forma indefinida, en tanto no se produzca la revisión de la tributación patrimonial en el contexto de la reforma del sistema de financiación autonómica.

Estarán sujetas a dicho impuesto las personas físicas que, a 31 de diciembre de cada año, sean titulares de un patrimonio neto superior a los 3.000.000 euros.

Las personas físicas residentes en España que queden sujetas al IGF por obligación personal, tributarán conforme al mismo por su patrimonio mundial, se encuentre éste situado dentro o fuera de España.

La base imponible del IGF vendrá determinada por el valor del patrimonio del sujeto pasivo, calculado por aplicación de las reglas previstas en la Ley del IP.

La base imponible se reducirá en concepto de mínimo exento en 700.000€. La escala de gravamen aplicable a la base liquidable es de 0% para los 3 primeros millones de euros; 1,7% desde 3.000.000,01 a 5.347.998,03 euros; 2,1% desde 5.347.998,04 a 10.695.996,06 euros; y 3,5% de 10.695.996,07 euros en adelante.

La cuota satisfecha en el IP será deducible para el cálculo de la cuota del IGF.

(4) *Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones*

Las personas físicas residentes fiscales en España que adquieran las Cédulas Hipotecarias o derechos sobre las mismas a título lucrativo (por herencia, legado o donación) estarán sometidos a este Impuesto en los términos previstos en la Ley del ISD, siendo sujeto pasivo el adquirente de los valores, y sin perjuicio de la normativa específica aprobada, en su caso, por cada Comunidad Autónoma.

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.

10.1.2. Personas jurídicas

(1) *Impuesto sobre Sociedades*

El rendimiento obtenido por los inversores sujetos pasivos del IS derivado de las Cédulas Hipotecarias, ya sea en forma de cupón o como consecuencia de su transmisión, amortización o reembolso, se incluirá en la base imponible del IS, 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 del IS, con carácter general, los rendimientos del capital mobiliario dinerarios estarán sujetos a retención, actualmente al tipo del 19%. No obstante, con arreglo a lo dispuesto por el artículo 61.q) del Reglamento del IS, los pagos de cupón bajo las Cédulas Hipotecarias estarán exentos de retención para este tipo de inversores, en la medida en que dichas cédulas (i) estén representadas mediante anotaciones en cuenta y (ii) se negocien en un mercado secundario oficial de valores español o en el MARF.

Esta excepción será igualmente aplicable en el caso de que los citados activos financieros estén negociados en algún mercado organizado situado en un país perteneciente a la OCDE, siempre que además se cumplan los restantes requisitos exigidos por la Administración Tributaria para que dicha exención resulte aplicable.

El procedimiento para hacer efectiva la exención descrita en el párrafo anterior, será el señalado por el artículo 44 del RD 1065/2007, tal y como se describe en el apartado 10.3 siguiente, aunque la Orden de 22 de diciembre de 1999 para hacer efectiva la exención 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.

(2) *Impuesto sobre el Patrimonio*

Las personas jurídicas no están sujetas al IP.

(3) *Impuesto temporal de Solidaridad de las Grandes Fortunas*

Las personas jurídicas no están sujetas al IGF.

(4) *Impuestos sobre Sucesiones y Donaciones*

Las personas jurídicas no son contribuyentes del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

## **10.2. Inversores no residentes en España a efectos fiscales**

### **10.2.1. 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.

### **10.2.2. Impuesto sobre la Renta de No Residentes: Inversores no residentes en España sin establecimiento permanente**

Con carácter general, las rentas derivadas de las Cédulas Hipotecarias 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 rendimientos obtenidos de las Cédulas Hipotecarias les resulte de aplicación lo previsto en la Disposición Adicional primera de la Ley 10/2014, los rendimientos obtenidos por inversores no residentes en España sin establecimiento permanente estarían exentos de tributación por el IRNR (y, por tanto, de retención), en los mismos términos establecidos para los rendimientos derivados de la Deuda Pública de acuerdo con el artículo 14.1.d) de la LIRNR, con independencia del lugar de residencia.

A estos efectos habrá que cumplir con la obligación de suministro de información descrita en el apartado 10.3 ("Régimen de Información contenido en el Artículo 44 del Real Decreto 1065/2017") siguiente conforme al 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 las Cédulas Hipotecarias 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 es residente en la Unión Europea o Espacio Económico Europeo 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 convenio a través de la aportación del correspondiente certificado de residencia fiscal relativo al ejercicio en que se obtengan las rentas o referido a un periodo que comprenda la fecha de obtención de las rentas.

Por último, con respecto a las Cédulas Hipotecarias emitidas por un plazo superior a doce meses, para la aplicación de la exención de retención sobre los rendimientos obtenidos con ocasión de su reembolso, el inversor no residente sin establecimiento permanente en España a estos efectos deberá acreditar tal condición ante el emisor. Si dicha acreditación de no residencia fiscal en España no fuera efectuada, los rendimientos derivados de aquéllas quedarán sujetos a la retención según el tipo general actualmente vigente del 19%.

#### 10.2.3. Impuesto sobre el Patrimonio

Sin perjuicio de lo que resulte de la aplicación de los CDI, están sujetas al IP, con carácter general, las personas físicas que no tengan su residencia habitual en territorio español de conformidad con lo previsto en el artículo 9 de la Ley del IRPF y que sean titulares a 31 de diciembre de bienes situados en territorio español o de derechos que pudieran ejercitarse o hubieran de cumplirse en el mismo que 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 2024, entre el 0,2% y el 3,5%.

No obstante lo anterior, estarán exentos del IP los valores cuyos rendimiento estén exentos en virtud de lo dispuesto en la Ley del IRNR.

Asimismo tras la sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 3 de septiembre de 2014 (asunto C-127/12), que conllevó la modificación de la Disposición Adicional Cuarta de la Ley del IP con efectos 1 de enero de 2015, las personas físicas que sean residentes en un Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo tendrán derecho a la aplicación de la normativa propia aprobada por la Comunidad Autónoma donde radique el mayor valor de sus bienes y derechos de que sean titulares, y por los que se exija el impuesto, en la medida en que estén situados, puedan ejercitarse o hayan de cumplirse en territorio español. Esta Disposición Adicional Cuarta ha sido subsecuentemente modificada por la Ley contra el fraude fiscal, en la que se hace referencia a la posibilidad por parte de todo contribuyente no residente (independientemente de si lo es en un estado de la Unión Europea, Espacio Económico Europeo o país tercero) de aplicar la normativa de 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.

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.

#### 10.2.4. Impuesto de Solidaridad de las Grandes Fortunas

Las personas físicas no residentes que sean titulares de bienes y derechos que estén situados, puedan ejercerse o deban cumplirse en territorio español quedarán en su caso sujetas al IGF por obligación real respecto de dichos bienes y derechos.

A estos contribuyentes por obligación real les resultarán de aplicación reglas similares a las descritas en el apartado 10.1.1(3) para personas físicas residentes en España.

#### 10.2.5. Impuesto sobre sucesiones y donaciones

Sin perjuicio de lo que resulte de los CDI, están sujetas a ISD las adquisiciones a título lucrativo por personas físicas no residentes en España, cualquiera que sea la residencia del transmitente, cuando la adquisición se refiera a bienes situados en territorio español o de derechos que puedan ejercitarse o cumplirse en dicho territorio. El tipo efectivo de gravamen oscilará entre un 0% y un 81,6%.

En el caso de adquisición de bienes y derechos por herencia, legado o cualquier otro título sucesorio, siempre que el causante hubiese sido residente en un Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, distinto de España, los contribuyentes tendrán derecho a la aplicación de la normativa propia aprobada por la Comunidad Autónoma donde radique el mayor valor de sus bienes y derechos del caudal relicto. En caso de que el causante hubiese sido residente en el territorio de alguna Comunidad Autónoma, los contribuyentes que sean residentes en un Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo podrán aplicar la normativa de la Comunidad Autónoma donde haya sido residente el causante.

De igual forma, en adquisición de bienes muebles por donación o cualquier otro negocio jurídico a título gratuito e inter vivos, los contribuyentes no residentes que sean residentes en un Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo tendrán derecho a la aplicación de la normativa propia aprobada por la Comunidad Autónoma donde hayan estado situados los referidos bienes muebles un mayor número de días del periodo de los cinco años inmediatos anteriores, contados de fecha a fecha, que finalice el día anterior al de devengo del impuesto.

El Tribunal Supremo ha establecido (Sentencias de 19 de febrero, 21 de marzo y 22 de marzo, de 2018) la posibilidad de aplicar la normativa de las Comunidades Autónomas cuando el causante, heredero o donatario sea residente en un Estado no miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo de acuerdo con el principio de libertad de movimiento de capitales. La Dirección General de Tributos ha avalado este criterio en sus consultas vinculantes V3151-18 y V3193-18. Asimismo, el Tribunal Económico Administrativo Central ha seguido este criterio en Resolución 2652/2016, de 16 de septiembre de 2019.

Actualmente, la doctrina del Tribunal Supremo ha sido incorporada en la Ley del ISD por la Ley contra el fraude fiscal, por medio de la modificación introducida en la Disposición Adicional Segunda de la Ley del ISD, en la que se hace referencia a la posibilidad por parte de todo contribuyente no residente (independientemente de si lo es en un estado de la Unión Europea, Espacio Económico Europeo o país tercero) de aplicar la normativa propia de las Comunidades Autónomas.

### **10.3. Régimen de información contenido en el artículo 44 del Real Decreto 1065/2017**

La Ley 10/2014 establece ciertas obligaciones de información respecto de las Cédulas Hipotecarias que deberán ser cumplidas con ocasión de cada pago de rendimientos procedentes de las mismas. El desarrollo reglamentario de dichas obligaciones de información se encuentra recogido en el artículo 44 del RD 1065/2007.

El artículo 44 del RD 1065/2007 establece que, cuando se trate 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 suscrito con la citada entidad de compensación y liquidación de valores domiciliada en territorio español, deberán suministrar al/los Emisor/es, en cada pago de rendimientos, una declaración que de acuerdo con lo que conste en sus registros contenga la siguiente información:

- (i) Identificación de las Cédulas Hipotecarias.
- (ii) Importe total de los rendimientos (o importe total a reembolsar si son valores emitidos al descuento o segregados).
- (iii) Fecha de pago del rendimiento (o de reembolso si son valores emitidos al descuento o segregados).
- (iv) Importe de los rendimientos correspondientes a contribuyentes del IRPF, excepto cupones segregados y principales segregados en cuyo reembolso intervenga una entidad gestora;
- (v) Importe de los rendimientos que, conforme al apartado 2 del artículo 44 del RD 1065/2007, deban abonarse por su importe íntegro (o importe total a reembolsar si son valores emitidos al descuento o segregados. En principio serán los correspondientes a sujetos pasivos del IS y del IRNR).

El formato de la citada declaración se ajustará al establecido a tal efecto en el anexo del RD 1065/2007. De esta manera, la citada declaración se presentará el día hábil anterior a la fecha de cada vencimiento de los intereses, o, en el caso de valores emitidos al descuento o segregados, en el día hábil anterior a la fecha de cada amortización de los valores, reflejando la situación al cierre del mercado de ese mismo día. Ha de tenerse en cuenta que dichas declaraciones podrán remitirse por medios telemáticos.

Tratándose de valores emitidos al descuento o segregados, la información de rendimientos se sustituirá por la información sobre importes a reembolsar. No obstante, respecto de los rendimientos derivados de la amortización de estos valores que se encuentren sometidos a retención, la declaración incluirá además el importe de tales rendimientos. En este caso, la declaración se presentará ante el emisor o, en su caso, ante la entidad financiera a la que el emisor haya encomendado la materialización de la amortización o reembolso.

La falta de presentación de las mencionadas declaraciones, 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.

#### **10.4. Imposición indirecta en la adquisición y transmisión de las Cédulas Hipotecarias**

La emisión, suscripción, transmisión, amortización y reembolso de las Cédulas Hipotecarias está sujeta y exenta o no sujeta, según los casos, al Impuesto sobre el Valor Añadido (artículo 20.Uno. 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).

### **11. INCORPORACIÓN A NEGOCIACIÓN DE LAS CÉDULAS HIPOTECARIAS EN EL MARF**

#### **11.1. Solicitud de incorporación a negociación de las Cédulas Hipotecarias en el MARF**

El Emisor solicitará la incorporación a negociación de las Cédulas Hipotecarias en el MARF. En este sentido, el Emisor se compromete a realizar todos los trámites necesarios para que las Cédulas Hipotecarias queden incorporadas a negociación en el MARF en un plazo de 30 días naturales desde su correspondiente fecha de desembolso. En caso de incumplimiento de dicho plazo, se comunicarán los motivos del retraso a MARF y se harán públicos los motivos del retraso mediante una publicación de otra información relevante en la página web del MARF, sin perjuicio de la eventual responsabilidad contractual en que pudiese incurrir el Emisor. La incorporación a negociación en el MARF de cada emisión de Cédulas Hipotecarias tendrá lugar en todo caso dentro del periodo de validez del Documento Base.

El MARF es un sistema multilateral de negociación (SMN) de conformidad con lo previsto en el artículo 68 de la LMVSI. Por tanto, el MARF no es un mercado regulado de conformidad con lo previsto en MiFID II.

El MARF informará de la incorporación a negociación de las Cédulas Hipotecarias a través de su página web ([enlace](#)).

Este Documento Base ha sido preparado en cumplimiento de la Circular 2/2018.

El MARF no ha efectuado ningún tipo de verificación o comprobación en relación con el Documento Base, ni en cuanto al contenido de la documentación, ni por lo que se refiere a la información aportada por el

Emisor en cumplimiento de la Circular 2/2018.

El Emisor declara que conoce y acepta cumplir con los requisitos y condiciones exigidos para la incorporación, permanencia y exclusión de las Cédulas Hipotecarias en el MARF, según la normativa vigente a fecha de este Documento Base.

La liquidación de las operaciones de las Cédulas Hipotecarias se realizará a través de Iberclear. El Emisor declara que conocen los requisitos para el registro y la liquidación en Iberclear.

#### **11.2. Costes de todos los servicios de asesoramiento legal, financiero, auditoría y otros al Emisor originados por la incorporación del Documento Base en el MARF**

Los gastos estimados por el asesoramiento financiero, legal y otros servicios prestados al Emisor en relación con la preparación e incorporación en el MARF del Documento Base ascienden aproximadamente a un importe menor de VEINTICINCO MIL EUROS (25.000 €), sin incluir impuestos. Asimismo, con ocasión de cada emisión se incurrirá en gastos adicionales que se especificarán, en su caso, en las correspondientes Condiciones Finales.

### **12. DOCUMENTOS PARA CONSULTA**

Los siguientes documentos podrán consultarse en la página web del Emisor durante el periodo de vigencia del Documento Base:

<b>CBNK</b>	<b>Enlaces</b>
▪ Estatutos sociales	<a href="#">enlace</a>
▪ Memoria anual del ejercicio 2023	<a href="#">enlace</a>
▪ Memoria anual del ejercicio 2022 (Banco Caminos)	<a href="#">enlace</a>

Como responsable del Documento Base:

**CBNK BANCO DE COLECTIVOS, S.A.**

p.p.

p.p.

---

D. Jaime Ulloa Padilla

---

D. Eduardo Muela Rodriguez

## ANEXO 1: MODELO DE CONDICIONES FINALES

### **CBNK BANCO DE COLECTIVOS, S.A.** **"PROGRAMA DE EMISIÓN DE CÉDULAS HIPOTECARIAS DE CBNK 2024"** **CONDICIONES FINALES DE [•] DE [•] DE [•]** **IMPORTE NOMINAL TOTAL DE [•] EUROS.**

A continuación se incluyen las condiciones finales de la emisión de cédulas hipotecarias por importe nominal total de [•] euros (las "**Cédulas Hipotecarias**") emitidas por CBNK BANCO DE COLECTIVOS, S.A. ("**CBNK**" o el "**Emisor**") al amparo del denominado "*Programa de emisión de cédulas hipotecarias de CBNK 2024*" (el "**Programa**").

Los presentes términos y condiciones finales (las "**Condiciones Finales**") para la incorporación de las Cédulas Hipotecarias en el Mercado Alternativo de Renta Fija (el "**MARF**") complementan y deben leerse conjuntamente con el documento base informativo de incorporación de cédulas hipotecarias (el "**Documento Base**") de [•] de [•] de 2024 [*añadir, en su caso, cualquier suplemento al Documento Base*], publicado en la página web del MARF ([enlace](#)). En caso de discrepancia entre el Documento Base y las Condiciones Finales, prevalecerán estas últimas.

Las Condiciones Finales han sido preparadas en cumplimiento de la *Circular 2/2018, de 4 de diciembre, sobre incorporación y exclusión de valores en el Mercado Alternativo de Renta Fija*.

Los términos no definidos en las presentes Condiciones Finales que figuren con su primera inicial en mayúscula tendrán el significado que a ellos les atribuye el Documento Base, salvo que expresamente se indique lo contrario.

#### **PROHIBICIÓN DE VENTA A INVERSORES MINORISTAS DEL ESPACIO ECONÓMICO EUROPEO**

Las Cédulas Hipotecarias no están destinadas a su oferta, venta o cualquier otra forma de puesta a disposición, ni deben ser ofrecidas, vendidas a, o puestas a disposición de, inversores minoristas en el Espacio Económico Europeo (el "**EEE**"). A estos efectos, se considera "inversor minorista" a cualquier persona que quede incluida en una o varias de las siguientes categorías: (i) un cliente minorista en el sentido previsto en el punto (11) del artículo 4(1) de MiFID II; (ii) un cliente en el sentido previsto en la *Directiva (UE) 2016/97 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de enero de 2016, sobre la distribución de seguros*, siempre que no pueda ser considerado como cliente profesional conforme a la definición incluida en el punto (10) del artículo 4(1) de MiFID II; (iii) un inversor que no pueda ser considerado como "inversor cualificado", según este concepto se define en el artículo 2(e) del Reglamento de Folletos; o (iv) cliente minorista de conformidad con lo previsto en la normativa de desarrollo de MiFID II en cualesquiera Estados Miembros de la EEE (en particular, en España de conformidad con la definición del artículo 193 de la LMVSI).

En consecuencia, no se ha preparado ningún documento de datos fundamentales de conformidad con el *Reglamento (UE) nº 1286/2014 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de noviembre de 2014, sobre los documentos de datos fundamentales relativos a los productos de inversión minorista empaquetados y los productos de inversión basados en seguros* (el "**Reglamento PRIIPs**") a efectos de la oferta, venta o puesta a disposición de las Cédulas Hipotecarias a inversores minoristas dentro del EEE y, por tanto, cualquiera de dichas actividades en relación con inversores minoristas dentro del EEE podría ser ilegal en virtud de lo establecido en el referido Reglamento PRIIPs.

**[Si en la emisión intervienen entidades colocadoras se incluirá la siguiente advertencia]**

#### **[NORMAS EN MATERIA DE GOBERNANZA DE PRODUCTO. CONFORME A MIFID II EL MERCADO DESTINATARIO ES ÚNICAMENTE CONTRAPARTES ELEGIBLES Y CLIENTES PROFESIONALES**

Exclusivamente a los efectos del proceso de aprobación del producto que ha de llevar a cabo cada productor, tras la evaluación del mercado destinatario de las Cédulas Hipotecarias, se ha llegado a la conclusión de que: (i) el mercado destinatario de las Cédulas Hipotecarias es únicamente "contrapartes elegibles" y "clientes profesionales", según estos conceptos se definen en la *Directiva 2014/65/UE del Parlamento y del Consejo, de*

15 de mayo de 2014, relativa a los mercados de instrumentos financieros y por la que se modifican la Directiva 2002/92/CE y la Directiva 2011/61/UE ("MiFID II") y en su normativa de desarrollo (en particular, en España, la LMVSI y sus reglamentos de desarrollo); y (ii) todos los canales de distribución de las Cédulas Hipotecarias a "contrapartes elegibles" y "clientes profesionales" son adecuados.

Cualquier persona que, tras la colocación inicial de las Cédulas Hipotecarias, ofrezca, venda, ponga a disposición de cualquier otra forma o recomiende las Cédulas Hipotecarias (un "Distribuidor"), deberá tener en cuenta esta evaluación del mercado destinatario. No obstante, cualquier Distribuidor sujeto a MiFID II será responsable de llevar a cabo su propia evaluación del mercado destinatario de las Cédulas Hipotecarias, ya sea aplicando la evaluación del mercado destinatario anterior o perfeccionándola, y de determinar los canales de distribución adecuados.]

## 1. DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

[•], en nombre y representación de CBNK, en virtud de las facultades concedidas a su favor por el Consejo de Administración de CBNK en su reunión de [•] de [•] de [•], asume la responsabilidad por el contenido de las presentes Condiciones Finales.

[•], en la representación que ostenta, declara que: (i) según su conocimiento, la información contenida en las presentes Condiciones Finales es conforme a los hechos y no incurre en ninguna omisión que pudiera afectar a su contenido; y (ii) que el importe nominal total de la presente emisión de Cédulas Hipotecarias, [*teniendo en cuenta que actualmente CBNK no ha emitido Cédulas Hipotecarias adicionales al amparo del Programa*]/[*junto con el importe nominal total de las Cédulas Hipotecarias adicionales emitidas por CBNK al amparo del Programa*] [*adaptar según proceda*], no supera el importe nominal máximo total vivo ([•] millones de euros) que CBNK puede emitir y mantener vivo en cada momento al amparo del Programa.

## 2. CONDICIONES FINALES DE LAS CÉDULAS HIPOTECARIAS

### PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS

<b>Emisor:</b>	CBNK BANCO DE COLECTIVOS, S.A., con domicilio social en Calle Almagro 8, 28010 Madrid, N.I.F. A-28520666 y código LEI 95980020140005772841.
<b>Denominación de la Emisión:</b>	[•]
<b>Código ISIN:</b>	[•]
<b>Valores:</b>	Cédulas hipotecarias
<b>Fungibilidad:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ [Las Cédulas Hipotecarias serán fungibles desde su fecha de emisión con las cédulas hipotecarias emitidas el [•] de [•] de [•] con ISIN [•], por lo que sus términos y condiciones serán los mismos que los de dicha emisión. Asimismo, las Cédulas Hipotecarias podrán tener la consideración de fungibles con otras de igual naturaleza que pudieran emitirse con posterioridad.] [<i>incluir solo en caso de que la emisión sea fungible con otra emisión previa</i>]</li><li>▪ [Las Cédulas Hipotecarias podrán tener la consideración de fungibles con otras de igual naturaleza que pudieran emitirse con posterioridad.] [<i>incluir solo en caso de que la emisión no sea fungible con otra emisión previa</i>]</li></ul>
<b>Divisa:</b>	Euro (€)
<b>Importe total nominal y efectivo:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Importe nominal total: [•] euros</li><li>▪ Importe efectivo total: [•] euros</li></ul>

<b>Destino de los fondos</b>	[•]
<b>Importe unitario nominal y efectivo:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Importe nominal unitario: [•] euros</li> <li>▪ Importe efectivo unitario: [•] euros</li> </ul>
<b>Número de Cédulas Hipotecarias:</b>	[•]
<b>Precio de emisión unitario:</b>	[•]
<b>Fecha de emisión:</b>	[•] de [•] de [•]
<b>Fecha de desembolso:</b>	[•] de [•] de [•] [•] de [•] de [•]
<b>Fecha de vencimiento:</b>	Estructura de vencimiento prorrogable: [aplicable/no aplicable] plazo vencimiento prorrogable: [•] meses, hasta el [fecha].
<b>Garante y naturaleza de la garantía:</b>	No aplicable
<b>Representación:</b>	Mediante anotaciones en cuenta
<b>Compensación y liquidación:</b>	La compensación y liquidación de las Cédulas Hipotecarias será gestionada por la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (Iberclear) y sus entidades participantes.
<b>Legislación aplicable</b>	El régimen legal aplicable a las Cédulas Hipotecarias será el previsto en cada momento en la legislación española y, en particular, en el Real Decreto-ley 24/2021, así como por la normativa que lo desarrolle, y supletoriamente por las disposiciones de la LMVSI y su desarrollo reglamentario.

#### INTERESES

---

<b>Tipo de interés fijo:</b>	[Aplicable/No aplicable] [ <b>en caso de que no fuese aplicable, eliminar los siguientes subapartados</b> ]
Tipo de interés:	[•]%
Fecha de inicio de devengo de intereses:	[•] de [•] de [•]
Fechas de pago previstas:	[•]
Día hábil:	Cualquier día de la semana en el que puedan realizarse operaciones de acuerdo con el calendario T2 ( <i>real time gross settlement system</i> ) operado por el Eurosistema (o cualquier entidad que lo sustituya), exceptuando aquellos días que, a pesar de ser días hábiles de acuerdo con el calendario T2, sean festivos en la ciudad de Madrid.
Convención día hábil:	[[•]/En caso de que alguna de las fechas de pago no tuviera la consideración de Día Hábil, el correspondiente pago se realizará el Día Hábil inmediatamente posterior, excepto en caso de que este día se sitúe en el mes natural siguiente, en cuyo caso el pago se realizará el primer Día Hábil inmediatamente anterior (Convención del Día Siguiante Modificado). En dichos casos, las Cédulas Hipotecarias devengarán intereses por los días efectivamente transcurridos teniendo en cuenta el traslado de cualquier fecha de pago.]

Importes irregulares:	[[•] <b>[en su caso, se señalarán aquí las fechas e importes irregulares]</b> /No existen]
Base de cálculo:	[Act/Act; Act/365; Act/360]
<b>Tipo de interés variable:</b>	[Aplicable/No aplicable] <b>[en caso de que no fuese aplicable, eliminar los siguientes subapartados]</b>
Tipo de interés de referencia:	[•]
Fijación del tipo de interés:	[La fijación del tipo de interés variable será a las 11:00 horas (CET) del segundo Día Hábil anterior a la fecha de inicio de cada periodo de intereses.]
Pantalla Relevante:	[•]
Margen:	[[•]%/No aplicable]
[Tipo mínimo:]	[[•]%/No aplicable]
[Tipo máximo:]	[[•]%/No aplicable]
Fecha de inicio de devengo de intereses:	[•] de [•] de [•]
Fechas de pago previstas:	[•]
Día hábil:	Cualquier día de la semana en el que puedan realizarse operaciones de acuerdo con el calendario T2 ( <i>real time gross settlement system</i> ) operado por el Eurosistema (o cualquier entidad que lo sustituya), exceptuando aquellos días que, a pesar de ser días hábiles de acuerdo con el calendario T2, sean festivos en la ciudad de Madrid.
Convención día hábil:	[[•]/En caso de que alguna de las fechas de pago no tuviera la consideración de Día Hábil, el correspondiente pago se realizará el Día Hábil inmediatamente posterior, excepto en caso de que este día se sitúe en el mes natural siguiente, en cuyo caso el pago se realizará el primer Día Hábil inmediatamente anterior (Convención del Día Siguiente Modificado). En dichos casos, las Cédulas Hipotecarias devengarán intereses por los días efectivamente transcurridos teniendo en cuenta el traslado de cualquier fecha de pago.]
Importes irregulares:	[[•] <b>[en su caso, se señalarán aquí las fechas e importes irregulares]</b> /No existen]
Base de cálculo:	[Act/Act; Act/365; Act/360]

#### **AMORTIZACIÓN**

---

**Sistema de amortización a vencimiento:**

A la par

**Posibilidad de amortización anticipada por parte del Emisor:**

- *Por causas legales:* Sí
- *Voluntaria:* [Sí/No]

Sin perjuicio de lo anterior, las Cédulas Hipotecarias podrán ser amortizadas anticipadamente por CBNK, total o parcialmente, y en cualquier momento durante la vida de la misma siempre que, por cualquier causa, obre en poder y posesión legítima de CBNK.

**Periodo non-call:**

[[•]/No existe]

**Posibilidad de amortización anticipada por parte de los tenedores de las Cédulas Hipotecarias:**

No

Convención día hábil:

[[•]/En caso de que la fecha de pago no tuviera la consideración de Día Hábil, el correspondiente pago se realizará el Día Hábil inmediatamente posterior, excepto en caso de que este día se sitúe en el mes natural siguiente, en cuyo caso el pago se realizará el primer Día Hábil inmediatamente anterior (Convención del Día Siguiente Modificado). En dichos casos, las Cédulas Hipotecarias devengarán intereses por los días efectivamente transcurridos teniendo en cuenta el traslado de cualquier fecha de pago.]

**OTRA INFORMACIÓN**

---

**Incorporación a negociación:**

Mercado Alternativo de Renta Fija (MARF)

**Gastos totales estimados de la emisión e incorporación a negociación:**

[•] euros

**Rating de las Cédulas Hipotecarias:**

[[•]/No]

**Colectivo de potenciales suscriptores:**

Inversores cualificados, según este concepto se define en el artículo 2(e) del Reglamento de Folletos.

**Periodo de suscripción:**

[El [•] de [•] de [•], desde las [•] horas ([CET]) hasta las [•] horas ([CET]).]

**Entidad(es) directora(s):**

[[•]/No aplicable]

**Entidad(es) colocadora(s):**

[[•]/No aplicable]

**Entidad(es) aseguradora(s):**

[[•]/No aplicable]

**Entidad agente:**

[CBNK BANCO DE COLECTIVOS, S.A.]

**Entidad(es) de contrapartida:**

No aplicable

**Sindicato de tenedores:**

[Sí/No]

**Comisario del sindicato de tenedores:**

[[•]/No aplicable]

**Reconocimiento como activo de garantía admisible:**

[Se solicitará el reconocimiento de las Cédulas Hipotecarias como activo de garantía admisible en las operaciones de crédito del Eurosistema/No aplicable.]

**Restricciones a la libre transmisibilidad**

De conformidad con la legislación aplicable, no existen restricciones a la libre transmisibilidad de las Cédulas Hipotecarias.

[•]

[•]

**INFORMACIÓN SOBRE EL PROGRAMA DE BONOS GARANTIZADOS EUROPEOS "PREMIUM" – CÉDULAS HIPOTECARIAS**

---

**Programa de bonos garantizados de Banco de España bajo el que se emiten las Cédulas Hipotecarias**

[•]

**Fecha de aprobación por el Banco de España del programa de bonos garantizados** [•]

**Sitio web donde se incorpora la información del programa de cédulas hipotecarias, de acuerdo con el artículo 19 del Real Decreto-ley 24/2021, así como un resumen sobre las políticas y procedimientos previstos en el artículo 7 del Real Decreto-ley 24/2021 y sobre las políticas de tasación establecidas en su Disposición transitoria quinta** [•]

**Sobregarantía Contractual** [[[•]/No aplicable]

**Sobregarantía Voluntaria** [[•]/No aplicable]

**Activos de sustitución** [Sí/No]

**Instrumentos financieros derivados vinculados a la emisión** [Sí/No]

**Descripción del instrumento financiero derivado vinculado a la emisión: (sólo en caso de que la respuesta anterior sea afirmativa)** [•]

### **3. Declaración de las resoluciones, autorizaciones y aprobaciones en virtud de las cuales los valores han sido creados o emitidos**

Las resoluciones y acuerdos por los que se procede a la realización de la presente emisión, los cuales se encuentran plenamente vigentes a la fecha de las presentes Condiciones Finales, son los que se enuncian a continuación:

- [Acuerdo del Consejo de Administración de CBNK BANCO DE COLECTIVOS, S.A. de [•] de [•] de [•]]
- [•]

Como responsable de las presentes Condiciones Finales:

CBNK BANCO DE COLECTIVOS, S.A.

p.p.

---

[•]

**ANEXO 2: CUENTAS ANUALES, INFORME DE GESTIÓN E INFORME DE AUDITORÍA CONSOLIDADOS E INDIVIDUALES DE CBNK CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2022**

Las cuentas anuales consolidadas de Grupo Caminos correspondientes al ejercicio 2022 están disponibles en su página web ([enlace](#)).

Las cuentas anuales individuales de Grupo Caminos correspondientes al ejercicio 2022 están disponibles en su página web ([enlace](#)).

### **ANEXO 3: CUENTAS ANUALES, INFORMES DE GESTIÓN E INFORMES DE AUDITORÍA CONSOLIDADOS E INDIVIDUALES DE CBNK CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2023**

Las cuentas anuales consolidadas de CBNK correspondientes al ejercicio 2023 están disponibles en su página web ([enlace](#)).

Las cuentas anuales individuales de CBNK correspondientes al ejercicio 2023 están disponibles en su página web ([enlace](#)).

**EMISOR**



**CBNK BANCO DE COLECTIVOS, S.A.**

Calle de Almagro, 8  
28010 Madrid  
España

**ASESOR REGISTRADO**



**INTERMONEY VALORES, S.V., S.A.**

Calle del Príncipe de Vergara, 131  
28002 Madrid  
España

**ENTIDAD AGENTE**



**CBNK BANCO DE COLECTIVOS, S.A.**

Calle de Almagro, 8  
28010 Madrid  
España

**ASESOR LEGAL DEL EMISOR**



**CUATRECASAS, GONÇALVES PEREIRA, S.L.P.**

Calle Almagro, 9  
28010 Madrid