



BANCO CAMINOS, S.A.
(sociedad anónima española)



BANCOFAR, S.A.
(sociedad anónima española)

garantizado por
BANCO CAMINOS, S.A.
(sociedad anónima española)
en el caso de las cédulas hipotecarias emitidas por Bancofar, S.A.

Programa de renta fija "Programa de emisión de cédulas hipotecarias del Grupo Caminos 2022"

IMPORTE NOMINAL MÁXIMO TOTAL VIVO CONJUNTO: 150.000.000 euros
Importe nominal máximo total vivo para Banco Caminos: 50.000.000 euros
Importe nominal máximo total vivo para Bancofar: 100.000.000 euros

DOCUMENTO BASE INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN DE CÉDULAS HIPOTECARIAS EN EL MARF

Banco Caminos, S.A. ("**Banco Caminos**" o el "**Garante**", conjuntamente con sus sociedades dependientes, el "**Grupo Caminos**" o el "**Grupo**") y Bancofar, S.A. ("**Bancofar**", conjuntamente con Banco Caminos, los "**Emisores**") son sociedades anónimas españolas, ambas con domicilio social en Madrid, en la calle de Almagro, 8, e inscritas en el Registro Mercantil de Madrid, así como en el Registro de Entidades del Banco de España.

Este documento base informativo de incorporación de cédulas hipotecarias (el "**Documento Base**") describe el denominado "**Programa de emisión de cédulas hipotecarias del Grupo Caminos 2022**" (el "**Programa**") aprobado por los Emisores. Con base en el Programa, los Emisores podrán emitir cédulas hipotecarias (las "**Cédulas Hipotecarias**") por un importe nominal máximo total vivo conjunto de ciento cincuenta millones de euros (150.000.000.-€), cincuenta millones de euros (50.000.000.-€) para Banco Caminos y cien millones de euros (100.000.000.-€) para Bancofar. Al amparo del Documento Base, los Emisores solicitarán la incorporación de las Cédulas Hipotecarias en el Mercado Alternativo de Renta Fija (el "**MARF**"), constituido en España como sistema multilateral de negociación (SMN) de conformidad con lo previsto en el *Real Decreto-ley 21/2017, de 29 de diciembre, de medidas urgentes para la adaptación del derecho español a la normativa de la Unión Europea en materia del mercado de valores* (el "**Real Decreto-ley 21/2017**"). 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 ha sido preparado en cumplimiento de la *Circular 2/2018, de 4 de diciembre, sobre incorporación y exclusión de valores en el Mercado Alternativo de Renta Fija* (la "**Circular 2/2018**").

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.

CUALQUIER INVERSIÓN EN LAS CÉDULAS HIPOTECARIAS CONLLEVA CIERTOS RIESGOS
EN EL APARTADO II SE INCLUYE UNA DESCRIPCIÓN DE DETERMINADOS RIESGOS DEL GRUPO Y DE LAS CÉDULAS HIPOTECARIAS

Este Documento Base no es un folleto informativo elaborado de conformidad con el *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**") y, por tanto, no ha sido aprobado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la "**CNMV**") ni por ninguna otra autoridad competente a los efectos del Reglamento de Folletos. Cualquier oferta de Cédulas Hipotecarias que se realice al amparo del Programa se dirigirá exclusivamente a "inversores cualificados", de acuerdo con lo previsto en el artículo 2.e) del Reglamento de Folletos y, por tanto, no constituirá una oferta pública de conformidad con lo previsto en el artículo 34 del Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, modificado por la Ley 5/2021, de 12 de abril (la "**Ley del Mercado de Valores**") en relación con el apartado 4 del artículo 1 del Reglamento de Folletos, lo que exime a los Emisores de la obligación de aprobar, registrar y publicar un folleto informativo.

Ni el MARF ni la CNMV han 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 los Emisores en cumplimiento de la Circular 2/2018.

AGENTE DE GARANTÍAS

BONDHOLDERS

BONDHOLDERS, S.L.
Avenida de Francia, 17, A, 1
46023 Valencia
España

ENTIDAD AGENTE



BANCO CAMINOS, 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

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. Los Emisores no han hecho ni harán ninguna oferta de venta de las Cédulas Hipotecarias ni han distribuido ni distribuirán 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 de los Emisores, disponible en la página web de Banco Caminos ([enlace](#)) y en la página web de Bancofar ([enlace](#)).

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 de los Emisores, su estrategia, planes y objetivos, su evolución en los mercados en los que los Emisores operan en la actualidad o podrían operar en el futuro y los cambios previstos en la normativa aplicable en los mercados en los que los Emisores operan en la actualidad o podrían 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, los Emisores no asumen 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, tales como "EBITDA", 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.

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; y (ii) son adecuados todos los canales de distribución de las Cédulas Hipotecarias a contrapartes elegibles y clientes profesionales.

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 204 de la Ley del Mercado de Valores).

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 de Reglamento PRIIPs.

ÍNDICE

I. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROGRAMA.....	5
II. FACTORES DE RIESGO.....	8
III. DECLARACIONES DE RESPONSABILIDAD.....	32
IV. FUNCIONES DEL ASESOR REGISTRADO EN EL MARF.....	32
V. DESCRIPCIÓN DEL GRUPO BANCO CAMINOS.....	34
1. Organigrama.....	34
2. Principales actividades.....	34
3. Acontecimientos más significativos.....	35
4. Información financiera histórica seleccionada y magnitudes financieras relevantes.....	35
VI. DESCRIPCIÓN DE BANCO CAMINOS.....	38
1. Información registral.....	38
2. Capital social.....	38
3. Principales accionistas.....	38
4. Consejo de Administración.....	38
5. Información relativa a la cartera de préstamos y créditos hipotecarios de Banco Caminos.....	39
VII. DESCRIPCIÓN DE BANCOFAR.....	39
1. Información registral.....	39
2. Capital social.....	40
3. Principales accionistas.....	40
4. Consejo de Administración.....	40
5. Información relativa a la cartera de préstamos y créditos hipotecarios de Bancofar.....	40
VIII. TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LAS CÉDULAS HIPOTECARIAS DE BANCO CAMINOS.....	41
1. Introducción.....	41
2. Definiciones.....	41
3. Descripción de las Cédulas Hipotecarias.....	44
4. Descripción de los derechos vinculados a las Cédulas Hipotecarias.....	44
5. Forma de representación de las Cédulas Hipotecarias.....	44
6. Fungibilidad de las Cédulas Hipotecarias.....	44
7. Divisa, importe nominal unitario de las Cédulas Hipotecarias y precio de emisión.....	45
8. Orden de prelación de las Cédulas Hipotecarias.....	45
9. Fecha de emisión y desembolso, código ISIN, período de solicitud de suscripción y sistema de colocación.....	46
10. Tipo de interés.....	47
11. Disposiciones relativas al pago de los intereses.....	48
12. Fecha de vencimiento y amortización de las Cédulas Hipotecarias.....	49
13. Representación de los tenedores de las Cédulas Hipotecarias.....	50
14. Plazo para la reclamación del pago del principal e intereses de las Cédulas Hipotecarias.....	50
15. Restricciones a la libre transmisibilidad de las Cédulas Hipotecarias.....	50
16. Calificación crediticia de las Cédulas Hipotecarias.....	50
17. Legislación aplicable.....	51
18. Entidad agente.....	51
19. Compromiso de liquidez.....	52
IX. TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LAS CÉDULAS HIPOTECARIAS DE BANCOFAR.....	53
1. Introducción.....	53
2. Definiciones.....	53
3. Descripción de las Cédulas Hipotecarias.....	55
4. Descripción de los derechos vinculados a las Cédulas Hipotecarias.....	56
5. Forma de representación de las Cédulas Hipotecarias.....	56
6. Fungibilidad de las Cédulas Hipotecarias.....	56
7. Divisa, importe nominal unitario de las Cédulas Hipotecarias y precio de emisión.....	56

8.	Orden de prelación de las Cédulas Hipotecarias	57
9.	Garantía personal de Banco Caminos.....	58
10.	Fecha de emisión y desembolso, código ISIN, período de solicitud de suscripción y sistema de colocación.....	61
11.	Tipo de interés	61
12.	Disposiciones relativas al pago de los intereses	63
13.	Fecha de vencimiento y amortización de las Cédulas Hipotecarias	64
14.	Representación de los tenedores de las Cédulas Hipotecarias	65
15.	Plazo para la reclamación del pago del principal e intereses de las Cédulas Hipotecarias	65
16.	Restricciones a la libre transmisibilidad de las Cédulas Hipotecarias	65
17.	Calificación crediticia de las Cédulas Hipotecarias.....	65
18.	Legislación aplicable.....	65
19.	Entidad agente	66
20.	Compromiso de liquidez.....	66
X.	DESTINO DE LOS FONDOS	67
XI.	FISCALIDAD DE LAS CÉDULAS HIPOTECARIAS	67
1.	Imposición directa sobre las rentas derivadas de la titularidad, transmisión, amortización o reembolso de cédulas hipotecarias.....	68
2.	Imposición indirecta sobre la adquisición y transmisión de las cédulas hipotecarias	72
3.	Obligaciones de información.....	72
XII.	INCORPORACIÓN A NEGOCIACIÓN DE LAS CÉDULAS HIPOTECARIAS EN EL MARF	73
1.	Solicitud de incorporación a negociación de las Cédulas Hipotecarias en el MARF	73
2.	Costes de todos los servicios de asesoramiento legal, financiero, auditoría y otros a los Emisores originados por la incorporación del Documento Base en el MARF.....	74
XIII.	DOCUMENTOS	PARA
	CONSULTA	74
XIV.	ANEXOS	76
	Anexo 1: Modelo de condiciones finales de Banco Caminos.....	77
	Anexo 2: Modelo de condiciones finales de Bancofar	83
	Anexo 3: Cuentas anuales, informe de gestión e informe de auditoría consolidados e individuales de Banco Caminos correspondientes al ejercicio 2020	90
	Anexo 4: Cuentas anuales, informes de gestión e informes de auditoría consolidados e individuales de Banco Caminos correspondientes al ejercicio 2019	91
	Anexo 5: Cuentas anuales, informe de gestión e informe de auditoría individuales de Bancofar correspondientes al ejercicio 2020.....	92
	Anexo 6: Cuentas anuales, informe de gestión e informe de auditoría individuales de Bancofar correspondientes al ejercicio 2019.....	93

I. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROGRAMA

Emisores:	Banco Caminos, S.A. y Bancofar, S.A.
Códigos LEI:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Banco Caminos</i>: 95980020140005772841 ▪ <i>Bancofar</i>: 95980020140005879153
Valores objeto del Programa:	<p>Cédulas hipotecarias.</p> <p>Las cédulas hipotecarias son valores cuyo capital e intereses están especialmente garantizados, sin necesidad de inscripción registral, por hipoteca sobre todas las que en cualquier tiempo consten inscritas a favor de la entidad emisora y no estén afectas a emisiones de bonos hipotecarios ni hayan sido cedidas a través de participaciones hipotecarias o certificados de transmisión de hipoteca, sin perjuicio de la responsabilidad patrimonial universal del emisor y, si existen, por los correspondientes activos de sustitución y por los flujos económicos generados por los instrumentos financieros derivados vinculados a cada emisión.</p>
Divisa:	Euros.
Importe nominal máximo total vivo:	<p>150.000.000 euros, de los cuales:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Banco Caminos</i>: 50.000.000 euros. ▪ <i>Bancofar</i>: 100.000.000 euros.
Importe nominal unitario:	Las Cédulas Hipotecarias tendrán un importe nominal unitario mínimo de 100.000 euros.
Destino de los fondos:	<p>Los fondos netos obtenidos en cada emisión de Cédulas Hipotecarias se destinarán a las necesidades corporativas generales del Grupo Caminos. 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.</p> <p>Sin perjuicio de lo anterior, las Cédulas Hipotecarias podrán ser suscritas por cualquiera de los Emisores con el objeto de que, entre otras cuestiones, el Grupo disponga de activos líquidos que puedan ser utilizados como garantía en operaciones de "repo".</p>
Forma de representación y entidad encargada del registro contable:	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.
Fungibilidad:	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 mismo emisor.
Tipo de interés:	<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> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Tipo de interés fijo:</i> 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. ▪ <i>Tipo de interés variable:</i> 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.
Fecha de vencimiento:	La fecha de vencimiento de las Cédulas Hipotecarias se determinará en las correspondientes Condiciones Finales.
Amortización a vencimiento:	Las Cédulas Hipotecarias serán amortizadas a la par (esto es, al 100% de su valor nominal) y en su fecha de vencimiento.

Amortización anticipada:	<p>Las Cédulas Hipotecarias podrán ser amortizadas por los Emisores por causas legales si, por razón de la amortización de los préstamos y créditos afectos a la emisión de cédulas hipotecarias o por cualquier otra causa sobrevenida, el importe de las cédulas hipotecarias emitidas por Banco Caminos o por Bancofar excediera de los límites señalados en la Ley del Mercado Hipotecario (o cualquier otra norma que la sustituya), Banco Caminos o Bancofar, según corresponda, deberán restablecer el equilibrio mediante cualquiera de las actuaciones previstas en el artículo 25.2 del Real Decreto 716/2009, entre las que se encuentra la posibilidad de amortizar cédulas hipotecarias por el importe necesario para reestablecer el equilibrio.</p> <p>Por otra parte, sin perjuicio de lo anterior, los Emisores podrán 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, en virtud del artículo 39 del Real Decreto 716/2009, las Cédulas Hipotecarias podrán ser amortizadas anticipadamente por los Emisores, total o parcialmente, y en cualquier momento durante la vida de la misma siempre que, por cualquier causa, obre en poder y posesión legítima del correspondiente emisor.</p> <p>Los tenedores de Cédulas Hipotecarias no tendrán opción de amortización anticipada.</p>
Ley aplicable:	Legislación española.
Incorporación a negociación:	<p>Los Emisores solicitarán la incorporación a negociación de las Cédulas Hipotecarias en el MARF. En este sentido, los Emisores se comprometen 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 que el plazo anterior no se cumpla, se comunicarán al MARF y se harán públicos los motivos del retraso a través de la correspondiente comunicación al mercado, sin perjuicio de la eventual responsabilidad contractual en que pudiesen incurrir los Emisores. 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.</p>
Restricciones a la libre transmisibilidad:	De conformidad con la legislación aplicable, no existen restricciones a la libre transmisibilidad de las Cédulas Hipotecarias.
Restricciones de venta:	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.
Orden de prelación:	<p>De conformidad con la <i>Ley 11/2015, de 18 de junio, de recuperación y resolución de entidades de crédito y empresas de servicios de inversión</i>, y dada su condición de pasivos garantizados, las cédulas hipotecarias están excluidas 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 de los activos que las garantizan 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>El capital y los intereses de las Cédulas Hipotecarias estarán especialmente garantizados, sin necesidad de inscripción registral, por hipoteca sobre todas las que en cualquier tiempo consten inscritas a favor de Banco Caminos o de Bancofar y no estén afectas a emisión de bonos hipotecarios ni hayan sido cedidas a través de participaciones hipotecarias o certificados de transmisión de hipoteca, sin perjuicio de la responsabilidad patrimonial universal de Banco Caminos o Bancofar y, si existiesen, por los correspondientes activos de sustitución y por los flujos económicos generados por los instrumentos financieros derivados vinculados a cada emisión.</p>

<p>Garantía personal de Banco Caminos:</p>	<p>Las Cédulas Hipotecarias emitidas por Bancofar contarán con una garantía personal de Banco Caminos, solidaria y a primer requerimiento, con renuncia expresa a los beneficios de excusión, orden y división, en aseguramiento de las obligaciones de pago que correspondan a Bancofar bajo las Cédulas Hipotecarias. En el apartado II del Documento Base se incluye una descripción de la referida garantía personal.</p> <p>Bondholders, S.L. actuará como agente de garantía de las Cédulas Hipotecarias emitidas por Bancofar. No obstante, en caso de que para una emisión concreta de Bancofar al amparo del Programa las labores de agencia de garantía las realice otra entidad distinta, se indicará en las correspondientes Condiciones Finales.</p>
<p>Factores de riesgo:</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 II del Documento Base se incluye una descripción de determinados riesgos del Grupo y de las Cédulas Hipotecarias.</p>
<p>Representación de los tenedores:</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>Entidad agente</p>	<p>Banco Caminos actuará como entidad agente de cálculo y de pagos de las Cédulas Hipotecarias. No obstante, en caso de que para una emisión concreta al amparo del Programa las labores de agencia de cálculo y de pagos las realice otra entidad distinta, se indicará en las correspondientes Condiciones Finales.</p>
<p>Calificaciones crediticias:</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>Condiciones finales:</p>	<p>Con ocasión de cada emisión de Cédulas Hipotecarias, se incorporarán en el MARF las correspondientes Condiciones Finales.</p>

II. 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 los Emisores 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, de los Emisores, 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.

Los Emisores consideran que los factores descritos a continuación representan los riesgos que actualmente podrían considerarse específicos del Grupo¹ 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. Los Emisores no pueden expresar una opinión acerca de la probabilidad de que dichas contingencias lleguen a materializarse.

Los Emisores no garantizan 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 los Emisores 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, de los Emisores y/o de las sociedades del Grupo, y/o la capacidad de los Emisores 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.

A. RIESGOS RELATIVOS AL GRUPO

1. Riesgo macroeconómico derivado de la escalada militar en Ucrania

La fortaleza de los mercados de capitales puede verse afectada por la escalada militar que se está desarrollando en Ucrania. En el contexto del enfrentamiento que está teniendo lugar desde el año 2014 en la región, la península de Crimea se adhirió a la Federación Rusa y se proclamaron la República Popular de Donetsk y la República Popular de Luhansk. Este conflicto, conocido como la "*Guerra del Donbás*" ha desembocado finalmente en el inicio de una invasión por parte de la Federación Rusa el pasado 24 de febrero de 2022. A la fecha del presente Documento Base, las hostilidades bélicas están en curso.

Las tensiones derivadas de tal enfrentamiento bélico se han materializado en forma de sanciones impuestas a la Federación Rusa (incluyendo algunas personas físicas y jurídicas) por la Unión Europea (UE), los países integrantes de la Organización del Tratado del Atlántico Norte (OTAN), y a otros países y organizaciones, que han afectado (y continúan afectando) a múltiples sectores y, especialmente, el financiero, la deuda pública, los mercados de capitales, las exportaciones e importaciones, el transporte aéreo, el transporte marítimo, el comercio de ciertos productos, los sistemas de pagos, etc. Por su lado, la Federación Rusa ha implementado, de forma

¹ Aplicables a los Emisores como miembros del Grupo y, en particular a Banco Caminos como sociedad matriz del Grupo y como Garante de las emisiones de Bancofar.

recíproca, sanciones que afectan, en general, a los mismos sectores. Como resultado de lo anterior, los mercados de capitales se están viendo afectados por decisiones de carácter político.

Adicionalmente, dado el carácter exportador de la economía de la Federación Rusa (especialmente en el mercado de las materias primas y los combustibles) no es posible prever el efecto en la economía de la Unión Europea y de España. La inflación, el crecimiento económico, y el precio de la electricidad y de los combustibles pueden verse severamente afectados. De acuerdo con el Banco Central Europeo ("**BCE**") (informe "Proyecciones económicas elaboradas por los expertos del BCE para la zona euro, marzo de 2022", en el apartado "Proyecciones de crecimiento e inflación para la zona del euro"), la combinación del incremento en el riesgo global junto con la disrupción del suministro de energía tendrá un impacto en el PIB real de la zona euro. En este contexto, el escenario base de un incremento del PIB del 3,7% y una inflación del IAPC (Índice Armonizado de Precios de Consumo) del 5,1% para 2022 tiene dos escenarios adicionales (denominados "adverso" y "severo", respectivamente) dependiendo de la duración del conflicto. Bajo tales escenarios adicionales, el crecimiento del PIB real sería del 2,5% y del 2,3%, respectivamente, y la tasa de inflación IPCA sería del 5,9% y del 7,1%, respectivamente. Estas circunstancias podrían resultar en un empeoramiento de la situación económica general en la que operan los Emisores y; en última instancia, podría tener un efecto material adverso en la condición financiera y en los flujos de caja de los Emisores.

2. Las consecuencias económicas y sociales de la crisis sanitaria del COVID-19 pueden tener un impacto negativo en las actividades y en los resultados del Grupo.

La pandemia provocada por el SARS-COV-2 constituye un hito sin precedentes, origen de una singular crisis condicionada por las medidas extraordinarias adoptadas que, por un lado, limitaban el desarrollo normal de la actividad productiva y el consumo y, por otro, perseguían proteger el tejido productivo y el empleo bajo la hipótesis de que se trataba de un shock transitorio. Precisamente, en esta tarea de protección, la intervención del sector financiero ha resultado fundamental con el fin de facilitar la liquidez necesaria a las empresas y aliviar la carga financiera de las familias afectadas por la caída de la actividad mediante la adopción de medidas de continuidad y apoyo de negocio, la mayoría de las cuales han consistido en garantías públicas para nuevos préstamos a empresas y pymes, moratorias y diferimiento de pagos.

Transcurridos más de dos años desde la declaración del estado de alarma, puede afirmarse que el remedio en forma de vacuna está resultando eficaz y ha permitido recuperar parte de la normalidad. Ello tiene su reflejo, además, en las proyecciones económicas que se han venido publicando por los distintos organismos y, en especial, por el BCE y las Autoridades Nacionales Competentes, las cuales evidencian una recuperación de la actividad y, en especial, del empleo.

En concreto, el año 2021 supuso un inicio de recuperación. Según indican las últimas previsiones del Banco de España, el avance del PIB en España habría sido del 4,5% en 2021. El crecimiento estimado para el 2022 se sitúa en el 5,4%, 3,9% en el 2023 y se ralentizaría hasta cerrar el 2024 en el 1,8%. Por su parte, según la información publicada por el Instituto Nacional de Estadística (en adelante INE) la tasa del paro cerró el año 2021 con un valor de alrededor del 13,3%.

Por su parte, el Grupo no se ha visto afectado de forma significativa por la incidencia de la moratoria de deuda hipotecaria y no hipotecaria. No obstante, a 31 de diciembre de 2020, el Grupo Caminos dotó provisiones voluntarias por importe total de 2,5 millones de euros, provisiones que buscaban prevenir, entre otras cuestiones, el posible deterioro del negocio derivado de la crisis sanitaria.

No obstante, aun en este contexto de mayor optimismo, subyacen todavía focos de incertidumbre que hay que seguir considerando con especial cuidado. A este respecto, una de las principales características de la crisis provocada por el coronavirus es la denominada asimetría sectorial de sus efectos. Determinados sectores de actividad han visto muy comprometido el desarrollo normal de su actividad durante un largo periodo de tiempo. Aunque las perspectivas son ciertamente favorables, la realidad es que las caídas de ingresos han sido muy significativas y, en general, se han acumulado mayores niveles de endeudamiento. Esta situación se traslada,

además, a las familias y pequeñas y medianas empresas (“PYMES”) cuyas rentas proceden de forma directa o indirecta de las actividades más penalizadas por la pandemia, lo que podría tener un impacto importante en el volumen de actividad, negocio, resultados, situación financiera y patrimonial del Grupo.

En todo caso, el impacto concreto a largo plazo del Covid-19 en la actividad del Grupo es difícil de predecir en estos momentos y dependerá de los acontecimientos futuros, destacando, entre otros, el nivel de expansión del virus como consecuencia de la aparición de nuevas variantes y la eficacia de las medidas para su contención entre las que cabe destacar las campañas de vacunación y la mejora de los tratamientos de la pandemia a nivel mundial.

3. 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 2020 el 85,66% de la totalidad del activo del Grupo estaba compuesto por créditos e instrumentos de deuda). Asimismo, este riesgo es particularmente relevante en situaciones de mercado adversas como las actuales que traen causa, principalmente, de la pandemia del COVID-19, que ha afectado negativamente a diferentes aspectos tales como la ratio de morosidad o el volumen de activos improductivos o NPA, 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 2020, sin deducir las garantías reales ni otras mejoras crediticias recibidas para asegurar el cumplimiento de los deudores, ascendió a 3.946.728 miles de euros, lo que supuso un incremento del 9,0% con respecto al nivel de exposición máxima al riesgo de crédito asumido por el Grupo a 31 de diciembre de 2019. Del referido importe, 65.204 miles de euros tienen la calificación de “vigilancia especial²”, 78.745 miles de euros de “dudosos³”.

Morosidad y activos improductivos netos

A 31 de diciembre de 2020, la ratio de morosidad⁴ del Grupo Caminos se situaba en el 3,72% (lo que supone una disminución del 17,15% con respecto a 31 de diciembre de 2019) y la ratio de cobertura de dudosos⁽⁴⁾ en el 50,26%, lo que supone un aumento del 4,53% con respecto a 31 de diciembre de 2019.

Por otro lado, a 31 de diciembre de 2020, el volumen de activos improductivos o NPAs (préstamos dudosos y activos adjudicados) ascendió a 96.075 miles de euros (9.126 miles de euros menos que a 31 de diciembre de 2019) y la cobertura de los mismos se situó en el 48,98%. En dicha fecha, el volumen de fallidos ascendió a 44.866 miles de euros (2.115 miles de euros más que a 31 de diciembre de 2019).

² 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.

³ 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.

⁴ 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.

Refinanciaciones y reestructuraciones

A 31 de diciembre de 2020, las operaciones de refinanciación, refinanciadas y reestructuradas sin garantía real totalizaron un importe en libros bruto de 4.368 miles de euros (503 miles de euros menos que a 31 de diciembre de 2019), de las cuales tuvieron la consideración de "dudosas" operaciones por un importe en libros bruto de 2.002 miles de euros (lo que supone una disminución del 3% con respecto a las que tuvieran dicha consideración a 31 de diciembre de 2019).

Por otra parte, a 31 de diciembre de 2020, las operaciones de refinanciación, refinanciadas y reestructuradas con garantía real totalizaron un importe en libros bruto de 129.185 miles de euros (4.539 miles de euros más que a 31 de diciembre de 2019), de las cuales tuvieron la consideración de "dudosas" operaciones por un importe en libros bruto de 38.766 miles de euros (lo que supone una disminución del 10,05% con respecto a las que tuvieran dicha consideración a 31 de diciembre de 2019).

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 (véanse los factores de riesgo "*Concentración de las actividades de Bancofar en el sector farmacéutico*" y "*Relaciones entre Banco Caminos y Bancofar*") o en una zona geográfica.

A 31 de diciembre de 2020, el activo del Grupo Caminos estaba constituido en gran medida por crédito a la clientela (52,22% del activo total consolidado) y por valores representativos de deuda (32,97% del activo total consolidado). El nivel de exposición en balance del crédito a la clientela neto ascendió a 2.059.995 miles de euros a 31 de diciembre de 2020 (229.501 miles de euros más que a 31 de diciembre de 2019). A 31 de diciembre de 2020, el crédito dudoso bruto del Grupo ascendía a 78.745 miles de euros (87.640 miles de euros a 31 de diciembre de 2019).

En particular, en el marco de la estrategia global del Grupo, a 31 de diciembre de 2020, el activo de Banco Caminos estaba compuesto en gran medida por instrumentos de deuda (representaban un 48,76% de su activo total individual a 31 de diciembre de 2020, lo que supone un aumento del 3,38% con respecto a 31 de diciembre de 2019), mientras que el 34,19% de su activo total estaba compuesto por créditos y préstamos concedidos (lo que supone una disminución del 7,84% con respecto a 31 de diciembre de 2019). De manera contraria y a dicha fecha, el activo de Bancofar estaba compuesto principalmente por créditos y préstamos concedidos (representaban un 92,66% de su activo total individual a 31 de diciembre de 2020, lo que supone un aumento del 0,81% con respecto a 31 de diciembre de 2019).

La cartera de préstamos del Grupo está constituida, principalmente, por préstamos concedidos a sociedades no financieras y empresarios individuales (representaban un 74,94% de la cartera total de préstamos a 31 de diciembre de 2020, lo que supone un aumento del 3,41% con respecto a 31 de diciembre de 2019), y, dentro de éstos, por préstamos a pequeñas y medianas empresas y empresarios individuales (representaban un 72,59% de la cartera total de préstamos a 31 de diciembre de 2020, lo que supone un aumento del 2,54% con respecto a 31 de diciembre de 2019).

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, 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 "*Las consecuencias económicas y sociales de la crisis sanitaria del COVID-19 pueden tener un impacto negativo en las actividades y en los resultados del Grupo*" 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. Por su parte, la actividad del Grupo en el segmento de grandes empresas no es significativa a fecha del Documento Base.

En cuanto a la cartera de renta fija del Grupo, ésta 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 (18,1% del activo total consolidado a 31 de diciembre de 2020, lo que supone una disminución del 0,9% con respecto a 31 de diciembre de 2019). 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, en el caso de Bancofar, 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 de Bancofar 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 Caminos.

En las notas 7.1 de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes a los ejercicios 2020 y 2019 que se incluyen, respectivamente, en los anexos 3 y 4 del presente Documento Base, se recoge un detalle sobre la exposición del Grupo al riesgo de crédito.

4. 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 2020, el margen de intereses representó el 82,88% del margen bruto del Grupo Caminos.

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 reforzadas ante el impacto de la pandemia del COVID-19, así como la situación política y económica española e internacional, entre otros. En este sentido, en el contexto actual de tipos de interés en mínimos históricos, la rentabilidad de los activos experimenta una caída más importante que la del coste de los depósitos. En consecuencia, los márgenes del sector financiero se ven presionados a la baja, de forma que las entidades se ven obligadas a buscar 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 tanto, si la estructura actual de los tipos de interés se mantiene a largo plazo y el Grupo no se adapta adecuadamente a esta situación, el negocio, los resultados y/o la situación financiera y patrimonial del grupo podrían verse afectados negativamente de forma significativa.

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 Caminos, el margen de intereses se incrementó un 9,97% en el ejercicio 2020 en términos interanuales con respecto al ejercicio 2019. Por otro lado, los “ingresos por intereses” se incrementaron un 7,46% en términos interanuales entre 2020 y 2019 y los “gastos por intereses” disminuyeron un 9,43% 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 13.068 miles de euros en el valor económico⁵ del Grupo a 31 de diciembre de 2020. Del mismo modo, una disminución de 200 puntos básicos del Euribor habría supuesto un incremento de 19.459 miles de euros en el valor económico del Grupo Caminos a 31 de diciembre de 2020. 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 18.541 miles de euros a 31 de diciembre de 2020. 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 4.034 miles de euros a 31 de diciembre de 2020.

En particular, Banco Caminos 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 5.701 miles de euros en el valor económico⁵ de Banco Caminos a 31 de diciembre de 2020. Del mismo modo, un incremento de 200 puntos básicos del Euribor habría supuesto un incremento de 7.707 miles de euros en el valor económico de Banco Caminos a 31 de diciembre de 2020. Asimismo, Banco Caminos 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 15.957 miles de euros a 31 de diciembre de 2020. 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 2.715 miles de euros a 31 de diciembre de 2020.

Igualmente, Bancofar ha realizado su propia 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 470 miles de euros en el valor económico⁵ de Bancofar a 31 de diciembre de 2020. Del mismo modo, un descenso de 200 puntos básicos del Euribor habría supuesto un incremento de 11.818 miles de euros en el valor económico de Bancofar a 31 de diciembre de 2020. Asimismo, Bancofar 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 3.756 miles de euros a 31 de diciembre de 2020. 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 796 miles de euros a 31 de diciembre de 2020.

No obstante todo lo anterior, el aumento de las presiones inflacionistas, surgidas como consecuencia de una confluencia de factores entre los que destacan las dificultades de aprovisionamiento, el intenso crecimiento de los precios energéticos (y, en particular, de la electricidad) y de otros bienes intermedios, y los efectos de la recuperación de la demanda sobre los precios de algunos servicios podrían precipitar, en el corto plazo, una subida de los tipos de interés por parte del BCE. En este sentido, una inflexión al alza de la tendencia de los tipos

⁵ 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.

de interés podría provocar un aumento de los impagos de los préstamos concedidos a clientes (véase el factor de riesgo "El Grupo está expuesto al riesgo de crédito y, en relación con éste, principalmente, al riesgo de contraparte y concentración"), reducir la demanda de préstamos y la capacidad del Grupo para originarlos.

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

5. 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 Caminos 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 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 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 2020, un 78,62% del total de los pasivos consolidados del Grupo eran depósitos de la clientela. Durante el ejercicio 2020, dichos depósitos registraron un aumento interanual del 4,22% con respecto a 2019. Sin perjuicio de que, a 31 de diciembre de 2020, la ratio de préstamos sobre depósitos (*loan to deposit*) del Grupo era del 71,02% frente al 67,99% a 31 de diciembre de 2019, el nivel de los depósitos de la clientela podría fluctuar debido a factores que se encuentran fuera del control del Grupo Caminos.

Por otro lado, a 31 de diciembre de 2020, la financiación mayorista (bancos centrales y entidades de crédito) del Grupo representó un 18,25% del total de los pasivos consolidados del Grupo (un 2,95% más que a 31 de diciembre de 2019). La financiación del Grupo con el BCE ascendió, a 31 de diciembre de 2020, a 600.993 miles de euros (317.660 miles de euros a 31 de diciembre de 2019), lo que representaba el 16,29% sobre el pasivo total del Grupo Caminos. Adicionalmente, a 31 de diciembre de 2020, los activos líquidos de disponibilidad inmediata⁶ del Grupo alcanzaban los 792.385 miles de euros (458.527 miles de euros más que a 31 de diciembre de 2019). Sin perjuicio de que, a 31 de diciembre de 2020, 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 Caminos o una alteración de sus fuentes de liquidez (ej. en relación con las medidas extraordinarias adoptadas por el BCE en los últimos años) o de las políticas de expansión económica, 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

⁶ Incluye, principalmente, caja y depósitos en bancos centrales (por importe de 347.610 miles de euros), y activos del Grupo 1 compuesto de activos disponibles de deuda pública (por importe de 433.595 miles de euros) y otros activos por valor de 11.180 miles de euros.

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 Caminos.

La ratio de cobertura de liquidez⁷ (la "LCR" o *Liquidity Coverage Ratio*) del Grupo a 31 de diciembre de 2020 se situó en el 369,67% (181,22% a 31 de diciembre de 2019), siendo significativamente superior al 100% regulatorio.

A 31 de diciembre de 2020, el límite de emisión de cédulas hipotecarias del Grupo era de 474.876 miles de euros, de los cuales 74.876 miles de euros correspondían al importe disponible para nuevas emisiones de cédulas hipotecarias del Grupo, en función de la cartera de préstamos elegibles disponibles a dicha fecha, que determinan la capacidad de emitir estos valores. En este sentido, el Consejo de Administración de Banco Caminos y el Consejo de Administración de Bancofar acordaron, el 31 de marzo de 2022 y el 30 de marzo de 2022, respectivamente, el establecimiento del Programa, que permitirá, entre otras cuestiones, mejorar la LCR del Grupo.

Por todo ello, en el contexto económico actual, y sin perjuicio de las medidas adoptadas por, entre otros, el BCE, el Grupo Caminos 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.

6. 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, entre otros factores, de la incertidumbre generada por la pandemia del COVID-19 y, en las últimas semanas, por el conflicto entre Rusia y Ucrania (véanse los factores de riesgo "*Las consecuencias económicas y sociales de la crisis sanitaria del COVID-19 pueden tener un impacto negativo en las actividades y en los resultados del Grupo*" y "*Riesgo geopolítico derivado de la escalada militar en Ucrania*"), 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 2020, la exposición del Grupo Caminos al riesgo de mercado ascendía a un importe total de 1.003.169 miles de euros (un 17,5% menos con respecto a 31 de diciembre de 2019), representando un 92,8% la exposición al riesgo de mercado en valores de renta fija (930.986 miles de euros) y un 7,2% en instrumentos de patrimonio, esencialmente cuotas de participaciones (72.183 miles de euros). A 31 de diciembre de 2020, 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 8,8% de los activos totales consolidados a 31 de diciembre de 2020).

Una medida estándar de mercado para valorar el riesgo de mercado es el VAR (*Value at Risk*). A 31 de diciembre de 2020, 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 4.019 miles de euros (un 149,01% más con respecto a 31 de diciembre de 2019). 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.

⁷ 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.

Asimismo, en las inversiones financieras del Grupo no admitidas a negociación en ningún mercado, el Grupo Caminos 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 (como ocurrió, por ejemplo, durante la pandemia del COVID-19) podrían afectar negativamente a la efectividad de las coberturas del Grupo Caminos. 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 Caminos 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 de los emisores 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 Caminos.

7. 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 de Banco Caminos y de Bancofar, ambos están sujetos a la supervisión de organismos públicos en los mercados en los que operan. 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 Caminos.

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 Caminos.

8. 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 2020 y 2019, el capital de nivel 1 del Grupo⁸, calculado de acuerdo con lo establecido en el Reglamento (UE) núm. 575/2013 y en la Directiva 2013/36/UE, ascendió a 220.689 miles de euros y 215.677 miles de euros, respectivamente, situándose su ratio de capital de nivel 1 en el 13,52% y en el 13,91%, 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 2020 y 2019, el Grupo no contaba con activos que formasen parte del capital de nivel 2. Por lo tanto, a 31 de diciembre de 2020 y 2019, el capital total del Grupo, calculado de acuerdo con lo establecido en el Reglamento (UE) núm. 575/2013 y en la

⁸ 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 1 ordinario, minorados por la autocartera, el fondo de comercio y activos intangibles y otros ajustes transitorios del capital adicional de nivel 1.

Directiva 2013/36/UE, ascendió a 220.689 miles de euros y 215.677 miles de euros, respectivamente, situándose su ratio de capital total en el 13,52% y en el 13,91%, respectivamente (mínimo regulatorio del 8%). En consecuencia, a 31 de diciembre de 2020 y 2019, las ratios de capital del Grupo Caminos 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.

En este sentido, no puede garantizarse que la implementación de nuevos requisitos de capital, estándares o recomendaciones no vaya a requerir que Banco Caminos y Bancofar mantengan 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 Caminos. Por tanto, estas regulaciones podrían tener un impacto sustancial negativo en el negocio, los resultados y/o la situación financiera y patrimonial del Grupo.

9. 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 Caminos 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 2020, los préstamos del Grupo relacionados con la promoción inmobiliaria alcanzaban un importe bruto de 11.446 miles de euros y un importe neto de 10.935 miles de euros (7.366 miles de euros y 7.135 miles de euros, respectivamente, a 31 de diciembre de 2019), de los cuales 11.262 miles de euros contaban con garantía hipotecaria y el resto (184 miles de euros) eran préstamos sin garantía hipotecaria.

Adicionalmente, una parte relevante de la cartera de créditos del Grupo (803.285 miles de euros a 31 de diciembre de 2020 representativos del 37,89% y 771.224 miles de euros a 31 de diciembre de 2019 representativos del 39,42%) cuenta con garantía hipotecaria inmobiliaria. De la cartera de créditos del Grupo a 31 de diciembre de 2020 con garantía hipotecaria inmobiliaria, tenían la consideración de "dudosos" préstamos por importe de 35.592 miles de euros (40.509 miles de euros a 31 de diciembre de 2019).

Por otro lado, los inmuebles adjudicados del Grupo a 31 de diciembre de 2020 ascendían a un importe bruto de 17.330 miles de euros y a un importe neto de 9.843 miles de euros (17.561 miles de euros y 9.374 miles de euros, respectivamente, a 31 de diciembre de 2019). A 31 de diciembre de 2020, la ratio de cobertura de adjudicados era del 43,20% (46,62% a 31 de diciembre de 2019).

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 Caminos.

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

Banco Caminos y Bancofar son entidades de crédito españolas que desarrollan su actividad en España. En particular, a 31 de diciembre de 2020, el 42%% de los riesgos por área geográfica del Grupo se concentraba en Madrid, el 17%% en Andalucía, el 11% en Cataluña y el 4% en Cantabria. 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).

En el cuarto trimestre de 2021, la actividad económica española ha registrado una fuerte aceleración con respecto al cuarto trimestre de 2020, alcanzando el PIB un aumento del 5,2% (en el cuarto trimestre de 2020 el PIB registró una disminución del 8,8% con respecto al cuarto trimestre de 2019) (*fuentes*: Instituto Nacional de Estadística).

Cabe destacar que la economía española sigue enfrentándose a grandes obstáculos que pueden influir negativamente en la misma, 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) Una variación del tipo de cambio del euro frente al dólar u otras divisas, que podrían incidir negativamente en la competitividad de la economía española y en los beneficios de las empresas más internacionales.
- (v) La desaceleración de la economía mundial que impactaría negativamente sobre la demanda externa del país.
- (vi) Las tensiones geopolíticas, que podrían derivar en un aumento de los términos de intercambio, del precio del petróleo y otras materias primas.
- (vii) La inestabilidad política y económica derivada de aspectos tanto nacionales como internacionales, entre los que destaca el conflicto bélico entre Rusia y Ucrania (*véase el factor de riesgo "Riesgo geopolítico derivado de la escalada militar en Ucrania"*).
- (viii) La incertidumbre generada por la inestabilidad política en España y, especialmente, en Cataluña podría tener un impacto negativo en la economía española. Adicionalmente, si las tensiones políticas o sociales resurgieran o se intensificaran, se podría producir un impacto sustancial negativo tanto en las condiciones financieras como en el escenario español macroeconómico actual en general.
- (ix) El incremento de medidas proteccionistas que podrían contribuir al debilitamiento del comercio mundial.

- (x) La transformación del mapa del sector financiero a través de procesos de integración y consolidación.
- (xi) La pandemia del COVID-19 y sus efectos en la economía global, que ha provocado una disminución de la actividad económica (véase el factor de riesgo "*Las consecuencias económicas y sociales de la crisis sanitaria del COVID-19 pueden tener un impacto negativo en las actividades y en los resultados del Grupo*").

Los legisladores y los reguladores de España y de varios países de todo el mundo, incluido Estados Unidos y varios Estados miembros de la Unión Europea, han adoptado en los últimos años medidas encaminadas a estabilizar los mercados financieros, las cuales se vieron reforzadas ante el impacto del COVID-19. La retirada prematura de estas medidas de apoyo o la consideración por parte del mercado de que estas medidas son insuficientes podría tener un impacto sustancial negativo en la actividad económica y, por tanto, en la situación financiera y en los resultados de explotación del Grupo Caminos.

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

11. 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 Caminos 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 Caminos.

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

Las sociedades del Grupo Caminos 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), debido, en parte, a algunas sentencias recientes dictadas a favor de los consumidores. Sin perjuicio de lo anterior, hasta la fecha, el Grupo Caminos no se ha visto expuesto de forma significativa a estos procedimientos dada su escasa exposición a cláusulas suelo, IRPH y tarjetas de crédito *revolving*.

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 Caminos, 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 Caminos, 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.

13. 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 Banco Caminos y Bancofar, 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 Caminos 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 Caminos se viese involucrado en litigios o actuaciones supervisoras, o en caso de que operase con clientes incluidos en listas de sanciones, entre otros.

Por otra parte, en la actualidad el Grupo está 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 la elaboración de un Proyecto de Finanzas Sostenibles y la publicación en junio de 2022 del primer Estado de Información No Financiera (EINF), gracias al cual el Grupo Caminos reportará su actividad en materia ESG (*Environmental, Social y Governance*). 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 Caminos.

14. 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 los Emisores.

Asimismo, el Grupo Caminos 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 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 Caminos 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 11.837 miles de euros en el ejercicio 2020 (un 0,3% menos que en el ejercicio 2019), representativos del 18,49% del margen bruto consolidado del Grupo a 31 de diciembre de 2020. 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, tal y como se ha indicado en 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”*, el mantenimiento a largo plazo de la estructura actual de tipos de interés (en mínimos históricos) podría requerir un incremento del volumen de los ingresos en concepto de comisiones. Por tanto, el Grupo Caminos podría verse obligado a incrementar el número de operaciones sujetas a comisiones o a incrementar el importe de las comisiones cobradas actualmente.

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 Caminos, 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 Caminos.

15. Los riesgos operacionales son inherentes a la actividad del Grupo

El negocio del Grupo Caminos 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 2020, los requerimientos de fondos propios del Grupo Caminos asociados a los riesgos operacionales inherentes a su actividad ascendían a 9.636 miles de euros. 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 Caminos 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 Caminos 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 puedan 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 Caminos 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 transmisión segura de información confidencial constituye un elemento fundamental de las operaciones de los Emisores. 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 Caminos 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 Caminos 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 Caminos 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 Caminos.

16. 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 el marco de su estrategia, el Grupo puede llevar a cabo adquisiciones, inversiones y enajenaciones de participaciones, así como integraciones de negocios u otras operaciones corporativas, existiendo actualmente en el sector bancario una tendencia hacia procesos de consolidación entre entidades de crédito, con el objeto principal de lograr una mayor eficiencia.

Las 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 Caminos 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 Caminos.

17. Concentración de las actividades de Bancofar en el sector farmacéutico

A 31 de diciembre de 2020, aproximadamente el 30,60% de los ingresos netos del Grupo provenían de actividades en el sector farmacéutico en España (fundamentalmente desempeñadas a través de Bancofar), que se caracteriza por ser un mercado altamente regulado. Adicionalmente, el 19,51% de la totalidad del activo del Grupo estaba compuesto por préstamos y créditos garantizados por hipoteca mobiliaria (fundamentalmente derivadas de la actividad de Bancofar en el sector farmacéutico).

Los ingresos y el crecimiento de Bancofar se encuentran, por tanto, ligados a la evolución de la coyuntura económica del sector farmacéutico español. Si bien los principales indicadores del sector farmacéutico (gasto farmacéutico, número de recetas, gasto por receta, etc.) continúan mostrando un crecimiento ligero pero sostenido, cambios adversos en la situación económica del sector en España, cambios significativos en la normativa que lo regula o la desregulación del sector, podrían afectar a los clientes de Bancofar y, en consecuencia, tener un impacto sustancial negativo en el negocio, los resultados y/o la situación financiera y patrimonial de Bancofar y, por tanto, del Grupo.

Para adaptarse a la situación de los mercados y, en particular, al mercado farmacéutico español, Bancofar 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 de Bancofar 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 Bancofar y, por tanto, del Grupo.

18. Relaciones entre Banco Caminos y Bancofar

A la fecha del presente Documento Base, el principal accionista de Bancofar es Banco Caminos, que es titular de una participación directa del 83,12% del capital social de Bancofar (véase el apartado VII.3 del Documento Base). Por tanto, Banco Caminos ostenta el control efectivo de Bancofar.

Sin perjuicio de las limitaciones y requisitos contenidos en la normativa aplicable, tales como el deber general de diligencia y el deber de lealtad, así como el régimen sobre conflictos de interés, los intereses de Banco Caminos, como accionista mayoritario, podrían diferir de los intereses de otros accionistas minoritarios o de los de Bancofar. En este sentido, pese a que el Grupo promueve la diversidad en el Consejo de Administración de Bancofar (por ejemplo, dando cabida en este órgano a cooperativas farmacéuticas o a farmacéuticos), Banco Caminos tiene una capacidad de decisión significativa y determinante tanto en la gestión diaria de Bancofar y en el establecimiento de una estrategia corporativa como en cualquier asunto que haya de ser aprobado por su junta general de accionistas incluyendo, entre otros, el reparto de dividendos, la aprobación de modificaciones estatutarias, la elección o el cese de consejeros así como la aprobación de cualquier operación corporativa que pudiera ser de relevancia para Bancofar.

Adicionalmente, Banco Caminos y Bancofar realizan en el curso ordinario de sus actividades operaciones vinculadas entre ellas, lo que podría implicar una dependencia entre ambas entidades en el desarrollo de su actividad. Así, por ejemplo, a 31 de diciembre de 2020, Bancofar presentaba una disposición de líneas por importe de 423.000 miles de euros concedidas por Banco Caminos a través de distintos productos de financiación bancaria (600.000 miles de euros a 31 de diciembre de 2019). En este contexto, la posibilidad de emitir Cédulas Hipotecarias al amparo del Programa podría otorgar a Bancofar una mayor autonomía de cara a buscar oportunidades de financiación externas al Grupo Caminos.

Aunque el Grupo considera que todas sus operaciones con partes vinculadas (incluyendo las operaciones entre Banco Caminos y Bancofar) se han negociado en condiciones de mercado, no puede garantizarse que no hubiera sido posible obtener mejores condiciones de terceros. Adicionalmente, aunque no se prevén dificultades para Bancofar en la obtención de financiación adicional por parte terceros, en caso de que en el futuro Bancofar no pudiera financiarse sin, al menos, la línea actual de Banco Caminos o tuviese que hacerlo a tipos de interés significativamente superiores, ello podría tener un impacto significativo en el negocio, los resultados y/o la situación financiera y patrimonial de Bancofar.

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

B. RIESGOS RELATIVOS A LOS VALORES

1. Los Emisores podrían incumplir, o retrasarse en el cumplimiento de sus obligaciones de pago derivadas de las emisiones de las Cédulas Hipotecarias.

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 de los Emisores y/o del Garante en relación con sus obligaciones de pago.

Actualmente, las Cédulas Hipotecarias (capital e intereses), por su propia naturaleza jurídica, estarán especialmente garantizadas, sin necesidad de inscripción registral, por hipoteca sobre todas las que en cualquier tiempo consten inscritas a favor de Banco Caminos o Bancofar, según corresponda, y no estén afectas a la emisión de bonos hipotecarios ni hayan sido cedidas a través de participaciones hipotecarias o certificados de transmisión de hipoteca y, si existiesen, por los correspondientes activos de sustitución aptos para servir de cobertura y por los flujos generados por los instrumentos financieros derivados vinculados a cada emisión, todo ello sin perjuicio de la responsabilidad patrimonial universal de los Emisores (la "**Cartera de Respaldo**"). En este sentido, en caso de concurso de Banco Caminos o Bancofar, los titulares de las Cédulas Hipotecarias gozarán de un privilegio especial de cobro sobre los préstamos y créditos hipotecarios de Banco Caminos o Bancofar, según corresponda, de conformidad con el artículo 270.1º del Texto Refundido de la Ley Concursal aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2020 de 5 de mayo (la "**Ley Concursal**"). No obstante, de conformidad con los artículos 272, 152 y 320 de la Ley Concursal, dicho privilegio especial solo alcanzará a la parte del crédito concursal y a los intereses legales y convencionales que no exceda del valor de la garantía (calculado de conformidad con las reglas establecidas en la Ley Concursal). Para más información véanse los apartados VIII.8 y IX.8 del Documento Base.

A 31 de diciembre de 2020, el límite de emisión de cédulas hipotecarias del Grupo era de 474.876 miles de euros, de los cuales 74.876 miles de euros correspondían al importe disponible para nuevas emisiones de cédulas hipotecarias del Grupo, en función de la cartera de préstamos elegibles disponibles a dicha fecha, que determinan la capacidad de emitir estos valores. A estos efectos, en la medida en que las Cédulas Hipotecarias estarán especialmente garantizadas por la Cartera de Respaldo, cuanto mayor sea el porcentaje de cédulas hipotecarias emitidas vivas del Grupo sobre el importe de la misma en cada momento, mayor será el riesgo de que, en caso de incumplimiento por parte de los Emisores y/o del Garante, la garantía especial de estos instrumentos financieros pueda no alcanzar a cubrir, o al menos puntualmente, la totalidad de las obligaciones de pago relacionadas con estos valores, la cual dependerá en todo caso de la tipología de la cartera del Grupo la cual podrá variar en el tiempo. La composición de la Cartera de Respaldo que garantiza cada una de las emisiones de cédulas hipotecarias cambia de manera permanente, debido a, entre otras razones, a la concesión de nuevos créditos, la amortización de las existentes o la modificación del régimen legal aplicable a las cédulas hipotecarias (véase el factor de riesgo "*La normativa relacionada con las cédulas hipotecarias podría ser objeto de modificaciones significativas, lo que podría implicar cambios en el tratamiento de estos valores*"). Adicionalmente, véase el factor 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*". En consecuencia, los Emisores no pueden garantizar que la Cartera de Respaldo que en cada momento garantice las

respectivas emisiones de Cédulas Hipotecarias sea equivalente a la composición de la Cartera de Respaldo de los Emisores en la actualidad.

Asimismo, las Cédulas Hipotecarias emitidas por Bancofar contarán con una garantía personal a primer requerimiento del Garante (la "**Garantía Personal**"). No obstante, los fondos obtenidos con la ejecución de la Garantía Personal podrían no ser suficientes para satisfacer los importes debidos en virtud de las Cédulas Hipotecarias en caso de una disminución no esperada del patrimonio del Garante. El valor de la Garantía Personal y el importe recibido por su ejecución dependerán de varios factores, incluyendo, entre otros, la posibilidad de ejecutarla por medio de un procedimiento ordenado o las condiciones económicas del Garante en el momento de ejecución de la Garantía Personal. Adicionalmente, en la medida en que el Garante y Bancofar forman parte del mismo grupo de sociedades, no se puede descartar que las circunstancias que, en su caso, causen la ejecución de la Garantía Personal, afecten de manera simultánea al Garante, de forma que la ejecución de la Garantía Personal pudiera verse comprometida. Asimismo, podrían darse cualesquiera otras circunstancias que impidieran, retrasaran o de cualquier otro modo dificultaran la ejecución de dicha Garantía Personal.

2. El precio de cotización de las Cédulas Hipotecarias estará sometido a posibles fluctuaciones, pudiendo ser volátil.

El riesgo de mercado es el riesgo generado por cambios en las condiciones generales del mercado frente a los de la inversión. Las Cédulas Hipotecarias que se emitan estarán sometidas a posibles fluctuaciones de los precios a los que coticen en el mercado en función, principalmente, de las condiciones generales del mercado y macroeconómicas, del riesgo de crédito del Grupo, de la evolución de los tipos de interés y de la duración de la inversión. Por consiguiente, los Emisores no pueden asegurar que las Cédulas Hipotecarias coticen a un precio de mercado igual o superior al precio de suscripción de las mismas.

3. 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, los Emisores no pueden asegurar que vaya a producirse una negociación activa de las mismas en dicho mercado. Asimismo, los Emisores tampoco pueden 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 Caminos, 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 Caminos. 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.

4. Las Cédulas Hipotecarias podrían ser objeto de amortización anticipada por parte de los Emisores

De conformidad con la normativa actualmente vigente, el volumen de las cédulas hipotecarias emitidas por una entidad y no vencidas no puede superar el 80% de una base de cómputo formada por la suma de los capitales no amortizados de todos los préstamos y créditos hipotecarios de la Cartera de Respaldo. A 31 de diciembre de 2020, el límite de emisión de cédulas hipotecarias del Grupo era de 474.876 miles de euros, de los cuales 74.876 miles de euros correspondían al importe disponible para nuevas emisiones de cédulas hipotecarias del Grupo, en

función de la cartera de préstamos elegibles disponibles a dicha fecha, que determinan la capacidad de emitir estos valores.

En caso de que, por razón de la amortización de los préstamos y créditos afectos a la emisión de cédulas hipotecarias o por cualquier otra causa sobrevenida, el importe de las cédulas hipotecarias emitidas por Banco Caminos o por Bancofar excediera el límite del 80% referido anteriormente (o cualquier otro límite que pudiera establecerse normativamente), Banco Caminos o Bancofar, según corresponda, deberá restablecer el equilibrio mediante cualquiera de las actuaciones previstas en la normativa aplicable, entre las que se encuentra la facultad de amortizar cédulas hipotecarias por el importe necesario para reestablecer el equilibrio. En caso de que dicha amortización se produjese, todas las cédulas hipotecarias de Banco Caminos o Bancofar, según corresponda, 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.

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 los Emisores. 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.

5. 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 de Banco Caminos y de Bancofar, siempre que se produzca un Supuesto de Referencia (según se define en los apartados VIII.2 y IX.2 del Documento Base), los Emisores, junto con un asesor financiero independiente, podrán determinar un Tipo de Sucesión, un Tipo Alternativo, un Ajuste del Margen o una Modificación de Referencia (según estos conceptos se definen en los apartados VIII.2 y IX.2 del Documento Base), 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 véanse los apartados VIII.10.2 y IX.11.2 del Documento Base.

6. 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) nº. 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.

7. La normativa relacionada con las cédulas hipotecarias podría ser objeto de modificaciones significativas, lo que podría implicar cambios en el tratamiento de estos valores.

La normativa aplicable a los Emisores a la fecha del presente Documento Base relacionada con el tratamiento de las cédulas hipotecarias, así como la que regula las cédulas hipotecarias en particular, podría sufrir modificaciones significativas en un futuro, lo que podría implicar cambios en el tratamiento de estos valores.

En particular, el pasado 7 de enero de 2020 entró en vigor 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* (la "**Directiva 2019/2162**"). Hasta la aprobación de la Directiva 2019/2162 no existía una definición armonizada a nivel europeo sobre qué se considera un bono garantizado y cuáles son sus requisitos, de forma que los distintos Estados miembros regulaban de forma diferente aspectos fundamentales para la determinación del riesgo de estos productos, tales como el nivel de sobrecolateralización exigido o las formas de supervisión y los efectos que la resolución o liquidación de la entidad emisora tendrían para sus tenedores.

La Directiva 2019/2162 tiene como objetivo armonizar los regímenes nacionales, estableciendo normas de protección a los inversores en las siguientes materias relativas a los bonos garantizados. Por una parte, se establecen los requisitos para la emisión, siendo necesario la obtención de un permiso previo para llevar a cabo un programa de bonos garantizados. Por otra parte, se regulan las características estructurales que deben tener dichos bonos, en particular (i) el derecho de crédito de los inversores tanto sobre el emisor como sobre los activos de cobertura, (ii) la exigencia de inmunidad a la quiebra de estos bonos y (iii) los criterios de calidad que deben cumplir los activos de cobertura. Por último, se establece el otorgamiento de facultades de supervisión, investigación y sanción a las autoridades nacionales competentes encargadas de la supervisión de los bonos garantizados (incluyendo en situaciones de insolvencia o resolución del emisor).

Actualmente la Directiva 2019/2162 ha sido transpuesta mediante 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* (el "**Real Decreto-Ley 24/2021**").

El Real Decreto-Ley 24/2021 establece un régimen transitorio que prevé que las cédulas emitidas antes de la entrada en vigor del Libro primero del Real Decreto-Ley 24/2021 (es decir, el 8 de julio de 2022) continuarán rigiéndose, según corresponda, por la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario, el artículo 34 de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización, y el artículo 13 de la Ley 44/2002, de 22 de noviembre, de Medidas de Reforma del Sistema Financiero. Posteriormente, el régimen jurídico de dichas cédulas será el previsto en el Real Decreto-Ley 24/2021 y su desarrollo reglamentario.

Desde la fecha de publicación del Real Decreto-Ley 24/2021 hasta la entrada en vigor de su Libro primero, las entidades emisoras de las cédulas desarrollarán las acciones necesarias para ejecutar respecto de dichos activos las obligaciones previstas en el Real Decreto-Ley 24/2021.

Adicionalmente, las entidades de crédito que tengan emitidos bonos garantizados conforme a la normativa en vigor a la fecha de entrada en vigor del Libro primero del Real Decreto-ley 24/2021 articularán un procedimiento que garantice la neutralidad y la calidad de activos traspasados al conjunto de cobertura. Dicho procedimiento deberá permitir que la cartera traspasada mantenga un nivel de calidad crediticia mínimo, una coherencia entre los vencimientos medios de los préstamos y el vencimiento de los títulos en circulación, diversificación geográfica y la adecuada granularidad. El controlador del conjunto de cobertura deberá verificar el procedimiento elegido y controlar que los activos traspasados cumplen los criterios establecidos por la entidad de crédito. Las entidades de crédito deberán facilitar a los inversores, a través de su página de internet, la información necesaria sobre el proceso de transición. Al menos, con tres meses de anterioridad a la entrada en vigor del Libro primero del Real Decreto-ley 24/2021, las entidades de crédito que tengan emitidos bonos garantizados conforme a la normativa que deroga el Real Decreto-ley 24/2021 deberán presentar al Banco de España un órgano de control del conjunto de cobertura para su autorización y registro como órgano del conjunto de cobertura del para las cedulas emitidas de un mismo tipo.

Los Emisores continuarán realizando emisiones de Cédulas Hipotecarias y Territoriales bajo la legislación actual vigente hasta la entrada en vigor del Real Decreto-ley 24/2021, y su normativa que la desarrolle o complemente. Con su entrada en vigor, el Emisor 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.

En todo caso, los tenedores de las Cédulas Hipotecarias no tendrán acción alguna contra los Emisores para reclamar su vencimiento anticipado como consecuencia de esta modificación en el régimen legal.

Por todo lo expuesto, cualquier cambio significativo en la normativa que a la fecha del presente Documento Base regula las cédulas hipotecarias, o en la normativa que regula las entidades de crédito que pudiera afectar, directa o indirectamente, a estos valores (como, por ejemplo, la inclusión de las cédulas hipotecarias como valores susceptibles de ser objeto de medidas de recapitalización interna *-bail-in-*), podría tener un impacto sustancial negativo sobre las Cédulas Hipotecarias.

8. 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 uno de los Emisores, todo ello sin perjuicio de que se adopten medidas para evitar los posibles conflictos de interés que pudieran surgir. En este sentido, está previsto que las labores de agencia de cálculo y de pagos de las emisiones de Cédulas Hipotecarias las realice Banco Caminos.

9. 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.

10. Riesgo derivado de la posible suscripción inicial por parte de los Emisores

Las Cédulas Hipotecarias podrán ser inicialmente suscritas por los Emisores. 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.

11. 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.

III. DECLARACIONES DE RESPONSABILIDAD

D. Enrique Serra González y D. José Luis de las Heras García-Granelli, en nombre y representación de Banco Caminos, en virtud de las facultades concedidas a su favor por el Consejo de Administración de Banco Caminos en su reunión de 31 de marzo de 2022, asumen la responsabilidad por el contenido del Documento Base relativo a Banco Caminos y al Grupo Caminos.

D. Enrique Serra González y D. José Luis de las Heras García-Granelli, en la representación que ostentan, declaran que, según su conocimiento, la información contenida en el presente Documento Base relativa a Banco Caminos y al Grupo Caminos es conforme a los hechos y que el Documento Base, en lo que respecta a dicha información, no incurre en ninguna omisión que pudiera afectar a su contenido.

Por su parte, D. Manuel Pozo Lozano y D. Enrique Serra González, en nombre y representación de Bancofar, en virtud de las facultades concedidas a su favor por el Consejo de Administración de Bancofar en su reunión de 30 de marzo de 2022, asumen la responsabilidad por el contenido del Documento Base relativo a Bancofar.

D. Manuel Pozo Lozano y D. Enrique Serra González, en la representación que ostentan, declaran que, según su conocimiento, la información contenida en el presente Documento Base relativa a Bancofar es conforme a los hechos y que el Documento Base, en lo que respecta a dicha información, no incurre en ninguna omisión que pudiera afectar a su contenido.

IV. FUNCIONES DEL ASESOR REGISTRADO EN EL MARF

Los Emisores han designado a Intermoney Valores, S.V., S.A. ("**Intermoney**") como asesor registrado de Banco Caminos y Bancofar 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*. Los Emisores deberán tener en todo momento designado un asesor registrado que figure inscrito en el registro de asesores registrados del MARF.

El Asesor Registrado ha asistido a los Emisores en la elaboración del Documento Base y ha comprobado que los Emisores cumplen con los requisitos exigidos en el Reglamento del MARF y en la Circular 2/2018. Asimismo, el Asesor Registrado asistirá a los Emisores 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 al amparo de este Documento Base.

El Asesor Registrado se ha comprometido a colaborar con los Emisores para que éstos puedan 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 los Emisores, facilitando la inserción y el desenvolvimiento de los Emisores 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 a los Emisores en (i) la incorporación de las Cédulas Hipotecarias en el MARF; (ii) el cumplimiento de cualesquiera obligaciones y responsabilidades que correspondan a los Emisores 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 a los Emisores en el cumplimiento de sus obligaciones, el Asesor Registrado:

- (i) ha comprobado que los Emisores cumplen con los requisitos que la normativa del MARF exige para la incorporación del Documento Base al mismo; y
- (ii) ha asistido a los Emisores 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 los Emisores preparen 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 a los Emisores acerca de los hechos que pudiesen afectar al cumplimiento de las obligaciones que éstos hayan 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 de los Emisores 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 de los Emisores, 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 los Emisores 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:

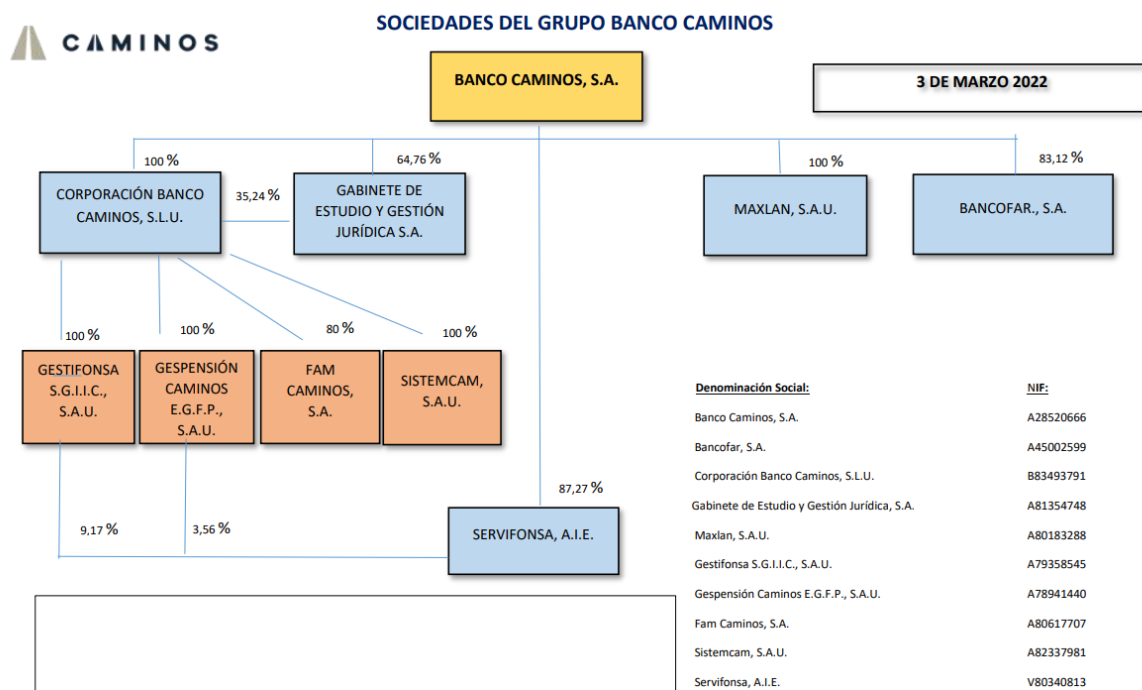
- (i) apercibimientos escritos dirigidos a la obtención de medidas correctoras de las actuaciones de incumplimiento por parte del Asesor Registrado;
- (ii) suspensión de la posibilidad de ser designado asesor registrado por parte de nuevos emisores, sin que ello afecte a las designaciones que se hubiesen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

V. DESCRIPCIÓN DEL GRUPO CAMINOS

En este apartado se incluye una breve descripción del Grupo Caminos. Esta información se completa con la información de (i) las cuentas anuales individuales y consolidadas auditadas de Banco Caminos correspondientes a los ejercicios 2020 y 2019 y de los correspondientes informes de gestión que se incluyen, respectivamente, como anexos 3 y 4 a este Documento Base; y (ii) las cuentas anuales individuales auditadas de Bancofar correspondientes a los ejercicios 2020 y 2019 y de los correspondientes informes de gestión que se incluyen, respectivamente, como anexos 5 y 6 a este Documento Base.

1. Organigrama

A continuación se incluye el organigrama actual del Grupo Caminos:



2. Principales actividades

El Grupo Caminos 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.

Banco Caminos, 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. Por su parte, Bancofar es asimismo una entidad de crédito española, que tiene por objeto social la realización de toda clase de actividades, actos, operaciones y servicios propios del negocio de banca y de intermediarios financieros.

Dado que, a 31 de diciembre de 2020, el 99,67% del total activos (98,07% a 31 de diciembre de 2019) y el 96,18% del resultado (99,05% a 31 de diciembre de 2019) del Grupo se corresponde con el negocio realizado por las entidades de crédito del Grupo (Banco Caminos y Bancofar) y que todas las actividades se desarrollan en España, se efectúa un seguimiento de la actividad del Grupo fundamentalmente a través de estas entidades, no realizando por tanto distinción por otros segmentos operativos.

A 31 de diciembre de 2021, Banco Caminos disponía de 3 oficinas situadas en Madrid (2) y Barcelona (1), mientras que Bancofar disponía de 23 oficinas distribuidas por el territorio nacional.

3. Acontecimientos más significativos

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

- Banco Caminos 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.
- En junio de 2007, Banco Caminos aprobó, entre otras cuestiones, el proyecto de transformación de Caja Caminos, Sociedad Cooperativa de Crédito en sociedad anónima (banco), adoptando la denominación actual (Banco Caminos, S.A.) y modificando íntegramente sus Estatutos Sociales. En marzo de 2008, Banco Caminos quedó inscrito de forma definitiva en el Registro de Bancos y Banqueros.
- En marzo de 2014, Bankia, que era titular del 70,2% de las acciones de Bancofar, llegó a un acuerdo con Banco Caminos para la venta de las citadas acciones. Bancofar se constituyó en abril de 1965 bajo la denominación de Banco Comercial de Talavera, S.A., la cual fue modificada en abril de 1970 por la de Banco de Toledo, S.A. y, posteriormente, por la actual (Bancofar, S.A.) tras la fusión por absorción de la actividad crediticia previamente segregada de Acofar, Sociedad Cooperativa de Crédito realizada en septiembre de 1994. En julio de 2014 se elevó a público el documento de compraventa por parte de Banco Caminos de las acciones de Bancofar titularidad de Bankia, pasando a ser Bancofar una sociedad englobada dentro del Grupo Caminos.
- En diciembre de 2019 quedó inscrita la fusión por absorción de Gefonsa, S.V., S.A.U. por Banco Caminos, con efectos contables 1 de enero de 2019. Como consecuencia de la fusión se modificaron los Estatutos Sociales de Banco Caminos incluyendo la prestación de servicios y actividades de inversión y la realización de servicios.
- En enero de 2020 se produjo el traspaso del negocio de depositaria de Banco Caminos 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.

4. Información financiera histórica seleccionada y magnitudes financieras relevantes

A continuación se recoge la información financiera histórica seleccionada del Grupo Caminos correspondiente a los ejercicios anuales cerrados a 31 de diciembre de 2020 y 2019, 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 Banco Caminos correspondientes a los ejercicios 2020 y 2019 que se incluyen como anexos 3 y 4, respectivamente, a este Documento Base.

(resto de página dejada intencionalmente en blanco).

- Información financiera seleccionada del balance consolidado de Banco Caminos a 31 de diciembre de 2020 y 2019:

	31/12/2020	Variación	31/12/2019
	Auditado	Ejercicios 20-19	Auditado
Balance consolidado	(miles €)	(%)	(miles €)
ACTIVO			
Efectivo, saldos en efectivo en bancos centrales y otros depósitos a vista.....	380.217	61,64%	235.226
Activos financieros mantenidos para negociar	1.239	-69,50%	4.062
Activos financieros no destinados a negociación valorados obligatoriamente a valor razonable con cambios en resultados	87.547	-6,25%	93.380
Activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado global	916.620	-18,10%	1.119.214
Activos financieros a corte amortizado	2.447.281	18,81%	2.059.761
Derivados- contabilidad de coberturas	--	--	--
Cambios del valor razonable de los elementos cubiertos de una cartera con cobertura del riesgo de tipo de interés	-	-	10.278
Activos tangibles.....	51.345	0,74%	50.967
Activos intangibles	14.691	36,67%	10.749
Activos por impuestos	27.225	0,27%	27.151
Otros activos	8.591	-26,70%	11.720
Activos no corrientes y grupos enajenables de elementos que se han clasificado como mantenidos para la venta	9.843	5,00%	9.374
Total activo	3.944.599	8,61%	3.631.882
PASIVO			
Pasivos financieros a coste amortizado	3.642.214	8,79%	3.347.846
Derivados- contabilidad de coberturas	18.420	78,51%	10.319
Provisiones.....	10.800	-16,23%	12.893
Pasivos por impuestos	7.428	-2,03%	7.582
Otros pasivos	10.461	66,60%	6.279
Total pasivo	3.689.323	8,99%	3.384.919
PATRIMONIO NETO			
Fondos propios	224.537	3,84%	216.228
Otros resultado global acumulado	11.893	0,43%	11.842
Intereses minoritarios (participaciones no dominantes).....	18.846	-0,25%	18.893
Total patrimonio neto	255.276	3,37%	246.963
Total patrimonio neto y pasivo.....	3.944.599	8,61%	3.631.882

(resto de página dejada intencionalmente en blanco).

- Información financiera seleccionada de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de Banco Caminos a 31 de diciembre de 2020 y 2019:

	31/12/2020	Variación	31/12/2019
	Auditado	Ejercicios 20-19	Auditado
Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada	(miles €)	(%)	(miles €)
Ingresos por intereses	59.577	-7,46%	55.443
Activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado global	12.152	13,22%	14.004
Activos financieros a coste amortizado.....	41.044	-4,62%	39.230
Restantes ingresos por intereses.....	6.381	-188,86%	2.209
(Gastos por intereses)	-6.511	9,43%	-7.189
MARGEN DE INTERESES	53.066	-9,97%	48.254
Ingresos por dividendos.....	101	-9,78%	92
Ingresos por comisiones	16.525	-25,84%	13.132
(Gastos por comisiones)	-4.688	-8,57%	-4.318
Ganancias o (-) pérdidas al dar de baja en cuentas activos y pasivos financieros no valorados a valor razonable con cambios en resultados, netas	21	98,60%	1503
Restantes activos y pasivos financieros.....	21	98,60%	1503
Ganancias o (-) pérdidas por activos y pasivos financieros mantenidos para negociar, netas	713	-14,08%	625
Otras ganancias o (-) pérdidas	713	-14,08%	625
Ganancias o (-) pérdidas por activos financieros no destinados a negociación valorados obligatoriamente a valor razonable con cambios en resultados, netas	-128	107,84%	1633
Otras ganancias o (-) pérdidas	-128	107,84%	1633
Ganancias o (-) pérdidas resultantes de la contabilidad de coberturas, netas.....	41		-7
Diferencias de cambio [ganancia o (-) pérdida], netas	132	32,31%	195
Otros ingresos de explotación.....	1.781	67,53%	5.485
(Otros gastos de explotación).....	-3.533	-13,06%	-3.125
MARGEN BRUTO	64.031	-0,89%	63.469
(Gastos de administración)	-46.568	1,66%	-47.353
(Gastos de personal)	-25.767	0,56%	-25.912
(Otros gastos de administración)	-20.801	2,98%	-21.441
(Amortización).....	-2.937	-4,33%	-2.815
(Provisiones o (-) reversión de provisiones).....	327	-18,91%	275
(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).....	-2.014	148,62%	4.142
(Activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado global).....	-93	89,57%	-892
(Activos financieros a coste amortizado)	-1.921	138,16%	5.034
(Deterioro del valor o (-) reversión del deterioro del valor de inversiones en negocios conjuntos o asociadas)	-322		73
(Deterioro del valor o (-) reversión del deterioro del valor de activos no financieros).....	-636	524,00%	150
(Activos tangibles)	-174	216,00%	150
(Activos intangibles).....	-462		-
Ganancias o (-) pérdidas al dar de baja en cuentas activos no financieros, netas	-	-	-133
Ganancias o (-) pérdidas procedentes de activos no corrientes y grupos enajenables de elementos clasificados como mantenidos para la venta no admisibles como actividades interrumpidas	-100	-47,06%	-68
GANANCIAS O (-) PÉRDIDAS ANTES DE IMPUESTOS PROCEDENTES DE LAS ACTIVIDADES CONTINUADAS.....	11.781	33,59%	17.740

	<u>31/12/2020</u>	<u>Variación</u>	<u>31/12/2019</u>
	<u>Auditado</u>	<u>Ejercicios 20-19</u>	<u>Auditado</u>
	<u>(miles €)</u>	<u>(%)</u>	<u>(miles €)</u>
Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada			
(Gastos o (-) ingresos por impuestos sobre los resultados de las actividades continuadas).....	-2.757	50,19%	-5.535
GANANCIAS O (-) PÉRDIDAS DESPUÉS DE IMPUESTOS PROCEDENTES DE LAS ACTIVIDADES CONTINUADAS.....	9.024	26,06%	12.205
Ganancias o (-) pérdidas después de impuestos procedentes de actividades interrumpidas.....	-		-
RESULTADO DEL EJERCICIO	9.024	26,06%	12.205
Atribuible a intereses minoritarios (participaciones no dominantes).....	660	22,90%	856
Atribuible a los propietarios de la dominante	8.364	26,30%	11.349

- Magnitudes financieras relevantes del Grupo Caminos a 31 de diciembre de 2020 y 2019:

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
	<u>No auditado</u>	
Magnitudes financieras relevantes del Grupo		
Capital de nivel 1 ⁽¹⁾⁽²⁾ (miles de euros).....	220.689	215.677
Ratio de capital de nivel 1 (%)	13,52	13,91
Capital total ⁽²⁾ (miles de euros).....	220.689	215.677
Ratio de capital total (%).....	13,52	13,91

(1): 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 1 ordinario, minorados por la autocartera, el fondo de comercio y activos intangibles y otros ajustes transitorios del capital adicional de nivel 1.

(2): Calculado de acuerdo con lo establecido en el Reglamento (UE) núm. 575/2013 y en la Directiva 2013/36/UE.

VI. DESCRIPCIÓN DE BANCO CAMINOS

1. Información registral

Banco Caminos 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, Banco Caminos está inscrito como banco en el Registro Oficial de Entidades del Banco de España con número 0234.

2. Capital social

A fecha del Documento Base, el capital social de Banco Caminos es de 27.491.444,60 euros y está representado por 3.515.530 acciones nominativas de 7,82 euros cada una de ellas, de la misma clase y serie e íntegramente suscritas y desembolsadas.

3. Principales accionistas

A fecha del Documento Base no existe ningún accionista que posea una participación significativa⁹ en el accionariado de Banco Caminos.

4. Consejo de Administración

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

⁹ Se entiende por "participación significativa" aquella participación que sea igual o superior al 5% del capital social.

NOMBRE	CARGO	CATEGORÍA	FECHA ÚLTIMO NOMBRAMIENTO
D. Mateo Velasco Arranz	Presidente	No ejecutivo	30/06/2020
D. Enrique Serra González	Consejero Delegado	Ejecutivo	31/06/2017
Dña. Ana Villacañas Beades.....	Vocal	Independiente	10/07/2018
Dña. Socorro Fernández Larrea.....	Vocal	Independiente	27/09/2018
D. Manuel Jódar Casanova	Vocal	Independiente	30/05/2019
D. Francisco de Lera Losada	Vocal	Independiente	30/06/2020
D. Íñigo de la Serna Hernáiz.....	Vocal	Independiente	30/06/2020
D. Baldomero Navalón Burgos	Vocal	Independiente	01/01/2022
D. Jacobo Baltar García Peñuela.....	Secretario no Consejero	N/A	04/06/2021

5. Información relativa a la cartera de préstamos y créditos hipotecarios de Banco Caminos

A continuación se incluye información relativa a la cartera de préstamos y créditos hipotecarios de Banco Caminos a 31 de diciembre de 2020:

- El importe nominal del total de la cartera de préstamos y créditos hipotecarios de Banco Caminos que no estaban afectos a la emisión de bonos hipotecarios, participaciones hipotecarias ni certificados de transmisión de hipoteca ascendía a 425.301 miles de euros.
- El importe nominal total de la cartera de préstamos y créditos hipotecarios de Banco Caminos que resultan elegibles a los efectos de emisiones de cédulas hipotecarias ascendía a 340.622 miles de euros.
- El límite de emisión de cédulas hipotecarias de Banco Caminos era de 272.497 miles de euros, de los cuales 22.5 miles de euros correspondían al importe disponible para nuevas emisiones de cédulas hipotecarias de Banco Caminos, dado que existían emisiones de cédulas hipotecarias por un importe nominal vivo de 250.000 miles de euros.
- El límite de emisión de cédulas hipotecarias de Banco Caminos representaba el 90,83% del importe nominal máximo total vivo de Cédulas Hipotecarias que Banco Caminos podrá emitir al amparo del Programa, mientras que el importe disponible para emisiones de cédulas hipotecarias por parte de Banco Caminos representaba el 7,50% del importe nominal máximo total vivo de Cédulas Hipotecarias que Banco Caminos podrá emitir al amparo del Programa.

Con ocasión de cada emisión de Cédulas Hipotecarias se incluirá en las correspondientes Condiciones Finales información relativa a la cartera de préstamos y créditos hipotecarios de Banco Caminos a la fecha más reciente disponible.

VII. DESCRIPCIÓN DE BANCOFAR

1. Información registral

Bancofar 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-45002599 y código LEI 95980020140005879153. Adicionalmente, Bancofar está inscrito como banco en el Registro Oficial de Entidades del Banco de España con el número 0125.

2. Capital social

A fecha del Documento Base, el capital social de Bancofar es de 75.230.727,92 euros y está representado por 12.517.592 acciones nominativas de 6,01 euros cada una de ellas, de la misma clase y serie e íntegramente suscritas y desembolsadas.

3. Principales accionistas

A fecha del Documento Base, Banco Caminos posee el 83,12% de las acciones de Bancofar.

4. Consejo de Administración

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

NOMBRE	CARGO	CATEGORÍA	FECHA ÚLTIMO NOMBRAMIENTO
D. Mateo Velasco Arranz	Presidente	No ejecutivo	28/05/2019
Bidafarma, Sociedad Cooperativa Andaluza ⁽¹⁾	Vicepresidente	No ejecutivo	21/06/2017
D. Enrique Serra González	Consejero Delegado	Ejecutivo	21/06/2017
Infarco, S.A. ⁽²⁾	Vocal	No Ejecutivo	21/06/2017
Farmacéutica del Mediterraneo, S.A. ⁽³⁾	Vocal	No Ejecutivo	28/05/2019
D. Antonio José Alfonso Avello	Vocal	No Ejecutivo	28/05/2019
D. José Polimón López	Vocal	No Ejecutivo	28/05/2019
D. Jesús Aguilar Santamaría	Vocal	Independiente	15/11/2017
D ^a . Berta Barrero Vázquez	Vocal	Independiente	02/06/2017
D. Jacobo Baltar García Peñuela	Secretario no Consejero	N/A	08/06/2021

(1):Representada por D. José Pablo Torres Asensio.

(2):Representada por D. José Ignacio Centera Jaraba.

(3):Representada por D. Enrique Ayuso Hernández.

5. Información relativa a la cartera de préstamos y créditos hipotecarios de Bancofar

A continuación se incluye información relativa a la cartera de préstamos y créditos hipotecarios de Bancofar a 31 de diciembre de 2020:

- El importe nominal del total de la cartera de préstamos y créditos hipotecarios de Bancofar que no estaban afectos a la emisión de bonos hipotecarios, participaciones hipotecarias ni certificados de transmisión de hipoteca ascendía a 377.947 miles de euros.
- El importe nominal total de la cartera de préstamos y créditos hipotecarios de Bancofar que resultan elegibles a los efectos de emisiones de cédulas hipotecarias ascendía a 252.974 miles de euros.
- El límite de emisión de cédulas hipotecarias de Bancofar era de 202.379 miles de euros, de los cuales 52.379 miles de euros correspondían al importe disponible para nuevas emisiones de cédulas hipotecarias

de Bancofar, dado que existían emisiones de cédulas hipotecarias por un importe nominal vivo de 150.000 miles de euros.

- El límite de emisión de cédulas hipotecarias de Bancofar representaba el 67,46% del importe nominal máximo total vivo de Cédulas Hipotecarias que Bancofar podrá emitir al amparo del Programa mientras que el importe disponible para emisiones de cédulas hipotecarias por parte de Bancofar representaba el 17.46% del importe nominal máximo total vivo de Cédulas Hipotecarias que Bancofar podrá emitir al amparo del Programa.

Con ocasión de cada emisión de Cédulas Hipotecarias se incluirá en las correspondientes Condiciones Finales información relativa a la cartera de préstamos y créditos hipotecarios de Bancofar a la fecha más reciente disponible.

VIII. TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LAS CÉDULAS HIPOTECARIAS DE BANCO CAMINOS

1. Introducción

El 31 de marzo de 2022, el Consejo de Administración de Banco Caminos acordó el establecimiento del denominado "*Programa de emisión de cédulas hipotecarias del Grupo Caminos 2022*". Al amparo del mismo, los Emisores podrán realizar una o varias emisiones de Cédulas Hipotecarias por un importe nominal máximo total vivo conjunto de hasta ciento cincuenta millones de euros (150.000.000.-€). En particular, Banco Caminos podrá realizar una o varias emisiones de Cédulas Hipotecarias por un importe nominal máximo total vivo de hasta cincuenta millones de euros (50.000.000.-€).

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 incorporarán en el MARF las correspondientes Condiciones Finales.

2. Definiciones

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

"**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 Caminos–, nombrada por Banco Caminos corriendo éste con los gastos.

"**Cédulas Hipotecarias**" son cada una de las emisiones de cédulas hipotecarias que Banco Caminos 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 Siguiendo 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 *Trans-European Automated Real-Time Gross Settlement Express Transfer* (conocido como TARGET2) o cualquier calendario que lo sustituya, exceptuando aquellos días que, a pesar de ser días hábiles de acuerdo con el calendario TARGET2, 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 del Grupo Caminos 2022*”.

“**Emisores**” son Banco Caminos, S.A. y Bancofar, S.A., ambos conjuntamente.

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

“**Grupo**” es Banco Caminos, 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 del Mercado de Valores**” es el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre.

“**Ley del Mercado Hipotecario**” es la ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario.

“**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**” es el “*Programa de emisión de cédulas hipotecarias del Grupo Caminos 2022*” que se describe en el Documento Base.

“**Real Decreto 716/2009**” es el *Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero*.

“**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 Banco Caminos 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:

- 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.
- 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.
- 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.
- 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 Caminos.
- 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 Banco Caminos no hubiera obtenido una confirmación escrita por parte de cada una de las agencias de calificación que califiquen sus cédulas hipotecarias, 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.

3. Descripción de las Cédulas Hipotecarias

Las Cédulas Hipotecarias serán valores que representarán una deuda para Banco Caminos, devengarán intereses y serán reembolsables por amortización a vencimiento en la fecha prevista en las condiciones de su emisión o de forma anticipada con anterioridad a la misma (véase el apartado 12 siguiente).

Las Cédulas Hipotecarias serán valores cuyo capital e intereses estén especialmente garantizados, sin necesidad de inscripción registral, por hipoteca sobre todas las que en cualquier tiempo consten inscritas a favor de Banco Caminos y no estén afectas a emisiones de bonos hipotecarios ni hayan sido cedidas a través de participaciones hipotecarias o certificados de transmisión de hipoteca, sin perjuicio de la responsabilidad patrimonial universal de Banco Caminos y, si existiesen, por los correspondientes activos de sustitución y por los flujos generados por los instrumentos financieros derivados vinculados a cada emisión. Las Cédulas Hipotecarias no se encontrarán bajo la cobertura del Fondo de Garantía de Depósitos.

Al amparo del Programa, Banco Caminos podrá llevar a cabo una o varias emisiones de Cédulas Hipotecarias. Sin perjuicio de lo indicado en el apartado 6 siguiente, cada emisión de Cédulas Hipotecarias será identificada por un código ISIN, que se indicará en las correspondientes Condiciones Finales.

4. 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 Banco Caminos.

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.

De acuerdo con lo establecido actualmente en la Ley del Mercado Hipotecario y en el Real Decreto 716/2009, el volumen de cédulas hipotecarias emitidas por Banco Caminos y no vencidas no podrá superar el 80% de una base de cómputo formada por la suma de los capitales no amortizados de todos los préstamos y créditos hipotecarios de la cartera de Banco Caminos que resulten elegibles de acuerdo con lo establecido normativamente, deducido el importe íntegro de cualquier préstamo o crédito afecto a los bonos hipotecarios, participaciones hipotecarias o certificados de transmisión hipotecaria emitidos por Banco Caminos.

Si, por razón de la amortización de los préstamos y créditos afectos a la emisión de cédulas hipotecarias o por cualquier otra causa sobrevenida, el importe de las cédulas hipotecarias emitidas por Banco Caminos excediera de los límites señalados en la Ley del Mercado Hipotecario (o cualquier otra norma que la sustituya), Banco Caminos deberá restablecer el equilibrio mediante cualquiera de las actuaciones previstas en el artículo 25.2 del Real Decreto 716/2009, entre las que se encuentra la posibilidad de amortizar cédulas hipotecarias por el importe necesario para reestablecer el equilibrio.

Adicionalmente, en relación con el tratamiento de las Cédulas Hipotecarias en caso de recapitalización interna (*bail-in*) o concurso de acreedores de Banco Caminos, véase el apartado 8 siguiente.

5. 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.

6. 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 Banco Caminos. 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 Banco Caminos, 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.

7. 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 100.000 euros.

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. Orden de prelación de las Cédulas Hipotecarias

De conformidad con la *Ley 11/2015, de 18 de junio, de recuperación y resolución de entidades de crédito y empresas de servicios de inversión*, y dada su condición de pasivos garantizados, las cédulas hipotecarias están excluidas de una eventual recapitalización interna (*bail-in*) de la entidad emisora, salvo por la parte de las cédulas hipotecarias que exceda el valor de los activos que las garantizan la cual no estaría sujeta a dicha exclusión y, por tanto, quedaría sujeta a una eventual recapitalización interna (*bail-in*) de la entidad emisora.

El capital y los intereses de las Cédulas Hipotecarias estarán especialmente garantizados, sin necesidad de inscripción registral, por hipoteca sobre todas las que en cualquier tiempo consten inscritas a favor de Banco Caminos y no estén afectas a emisión de bonos hipotecarios ni hayan sido cedidas a través de participaciones hipotecarias o certificados de transmisión de hipoteca, sin perjuicio de la responsabilidad patrimonial universal de Banco Caminos y, si existiesen, por los correspondientes activos de sustitución y por los flujos económicos generados por los instrumentos financieros derivados vinculados a cada emisión. En particular, conforme al artículo 16 de la Ley del Mercado Hipotecario, las Cédulas Hipotecarias podrán estar respaldadas hasta un límite del 5% del principal emitido por activos de sustitución aptos para servir de cobertura a cada emisión.

De conformidad con lo establecido en el artículo 12 de la Ley del Mercado Hipotecario y en el artículo 21 del Real Decreto 716/2009, Banco Caminos llevará un registro contable especial de los préstamos y créditos hipotecarios que sirvan de garantía a las emisiones de Cédulas Hipotecarias y, si existen, de los activos de sustitución inmovilizados para darles cobertura, así como de los instrumentos financieros derivados vinculados a cada emisión. A efectos del cálculo del límite establecido en el artículo 16 de la Ley del Mercado Hipotecario, dicho registro deberá identificar aquellos préstamos y créditos hipotecarios que cumplen las condiciones exigidas legalmente.

Los préstamos y créditos hipotecarios que sirvan de cobertura a las emisiones de Cédulas Hipotecarias estarán garantizados por primera hipoteca sobre el pleno dominio. Las inscripciones de las correspondientes fincas hipotecadas que sirvan de cobertura a las emisiones de Cédulas Hipotecarias se encontrarán vigentes y sin contradicción alguna y no estarán sujetas a las limitaciones por razón de inmatriculación o por tratarse de inscripciones realizadas al amparo del artículo 298 del Reglamento Hipotecario aprobado por el Decreto de 14 de febrero de 1947.

Las Cédulas Hipotecarias incorporan el derecho de crédito de su tenedor frente a Banco Caminos, garantizado en la forma indicada anteriormente y llevarán aparejada ejecución para reclamar de Banco Caminos el pago, después de su vencimiento. Los tenedores de las Cédulas Hipotecarias tendrán el carácter de acreedores con preferencia especial que señala el número 3.º del artículo 1.923 del Código Civil frente a cualesquiera otros acreedores, con

relación a la totalidad de los préstamos y créditos hipotecarios inscritos a favor de Banco Caminos, salvo los que sirvan de cobertura a los bonos hipotecarios o hayan sido cedidas a través de participaciones hipotecarias o certificados de transmisión de hipoteca, y con relación a los activos de sustitución y a los flujos económicos generados por los instrumentos financieros derivados vinculados a las emisiones, si estos existen.

Todos los tenedores de cédulas hipotecarias emitidas por Banco Caminos, 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.

En caso de concurso de Banco Caminos, los titulares de las Cédulas Hipotecarias gozarán de privilegio especial de cobro sobre los préstamos y créditos hipotecarios de Banco Caminos, de conformidad con el artículo 270 1.º de la Ley Concursal. No obstante, de conformidad con los artículos 272 y 152 de la Ley Concursal, dicho privilegio especial solo alcanzará a la parte del crédito concursal y a los intereses legales y convencionales que no exceda del valor de la garantía (calculado de conformidad con las reglas establecidas en la Ley Concursal).

Sin perjuicio de lo anterior, durante el concurso de Banco Caminos, de conformidad con el artículo 242 10º de la Ley Concursal y con el artículo 14 de la Ley del Mercado Hipotecario, el administrador concursal podrá comunicar a los titulares de las Cédulas Hipotecarias que opta por atender como créditos contra la masa los pagos que correspondan por amortización de capital e intereses de las Cédulas Hipotecarias emitidas y pendientes de amortización de la fecha de solicitud de concurso, hasta el importe de los ingresos percibidos por el concursado de los préstamos y créditos hipotecarios que respalden las cédulas y, si existen, de los activos de sustitución contemplados en el apartado dos del artículo 17 de la Ley del Mercado Hipotecario y de los flujos económicos generados por los instrumentos financieros derivados vinculados a las emisiones.

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

9.1 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 Documento Base.

9.2 Código ISIN

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

9.3 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.

9.4 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 34 de la Ley del Mercado de Valores 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 Banco Caminos podrá suscribir total o parcialmente las Cédulas Hipotecarias.

10. 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.

10.1 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.

10.2 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, Banco Caminos 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) Banco Caminos 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, Banco Caminos 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 Banco Caminos a la entidad agente, a la CNMV, 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.

11. 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 12 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:

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

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:

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

- P₀ = Precio de emisión del valor.
- F_j = 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.

12. Fecha de vencimiento y amortización de las Cédulas Hipotecarias

12.1 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.

12.2 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.

12.3 Amortización anticipada por parte de Banco Caminos

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

12.3.1 Por causas legales

De acuerdo con lo establecido actualmente en la Ley del Mercado Hipotecario y en el Real Decreto 716/2009, el volumen de cédulas hipotecarias emitidas por Banco Caminos y no vencidas no podrá superar el 80% de una base de cómputo formada por la suma de los capitales no amortizados de todos los préstamos y créditos hipotecarios de la cartera de Banco Caminos que resulten elegibles de acuerdo con lo establecido normativamente, deducido el importe íntegro de cualquier préstamo o crédito afecto a los bonos hipotecarios, participaciones hipotecarias o certificados de transmisión hipotecaria emitidos por Banco Caminos.

Si, por razón de la amortización de los préstamos y créditos afectos a la emisión de cédulas hipotecarias o por cualquier otra causa sobrevenida, el importe de las cédulas hipotecarias emitidas por Banco Caminos excediera de los límites señalados en la Ley del Mercado Hipotecario (o cualquier otra norma que la sustituya), Banco Caminos deberá restablecer el equilibrio mediante cualquiera de las actuaciones previstas en el artículo 25.2 del Real Decreto 716/2009, entre las que se encuentra la posibilidad de amortizar cédulas hipotecarias por el importe necesario para reestablecer el equilibrio.

En caso de que dicha amortización se produjese, todas las cédulas hipotecarias de Banco Caminos 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.

12.3.2 De forma voluntaria

Sin perjuicio de lo anterior, Banco Caminos 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 las Cédulas Hipotecarias, éstas se anunciarán a los tenedores de las Cédulas Hipotecarias correspondientes y a los organismos competentes en los términos y plazos que, en su caso, se establezca normativamente.

Adicionalmente, en virtud del artículo 39 del Real Decreto 716/2009, las Cédulas Hipotecarias podrán ser amortizadas anticipadamente por Banco Caminos, 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 Banco Caminos.

13. 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.

14. Plazo para la reclamación del pago del principal e intereses de las Cédulas Hipotecarias

De conformidad con lo establecido en el artículo 22 del Real Decreto 716/2009 y en 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.

15. Restricciones a la libre transmisibilidad de las Cédulas Hipotecarias

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

16. 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.

17. Legislación aplicable

El régimen legal aplicable a las Cédulas Hipotecarias será el previsto en cada momento en la legislación española y, en particular, en la Ley del Mercado de Valores, en la Ley del Mercado Hipotecario y en sus correspondientes normas de desarrollo.

Los Emisores continuarán realizando emisiones de Cédulas Hipotecarias bajo la legislación indicada hasta la entrada en vigor del Real Decreto-ley 24/2021, y su normativa que la desarrolle o complemente. Con su entrada en vigor, el Emisor 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.

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.

18. Entidad agente

Banco Caminos actuará como entidad agente de cálculo y de pagos de las Cédulas Hipotecarias. No obstante, en caso de que para una emisión concreta al amparo del Programa las labores de agencia de cálculo y de pagos las realice otra entidad distinta, se indicará en las correspondientes Condiciones Finales. En este sentido, está previsto que las labores de agencia de cálculo y de pagos sean realizadas por la misma entidad agente por lo que las referencias incluidas en el presente apartado a entidad agente se corresponden a la entidad que realice tanto las labores de agencia de cálculo como las labores de agencia de pago. En caso de que fueran 2 entidades distintas las que realizaran las labores de agencia de cálculo y de pagos, se indicará en las correspondientes condiciones finales.

El pago de cupones y de principal de las emisiones al amparo del Documento Base 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:

- Calculará o determinará los tipos de interés o los precios, conforme a lo establecido en las Condiciones Finales.
- 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 Banco Caminos 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.

Banco Caminos 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, Banco Caminos, 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.

Banco Caminos 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 Banco Caminos y no asumirá ninguna obligación de agencia o representación con respecto a los tenedores de las Cédulas Hipotecarias.

19. Compromiso de liquidez

No existirá compromiso de liquidez.

IX. TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LAS CÉDULAS HIPOTECARIAS DE BANCOFAR

1. Introducción

El 30 de marzo de 2022, el Consejo de Administración de Bancofar acordó el establecimiento del denominado "Programa de emisión de cédulas hipotecarias del Grupo Caminos 2022". Al amparo del mismo, los Emisores podrán realizar una o varias emisiones de Cédulas Hipotecarias por un importe nominal máximo total vivo conjunto de hasta ciento cincuenta millones de euros (150.000.000.-€) . En particular, Bancofar podrá realizar una o varias emisiones de Cédulas Hipotecarias por un importe nominal máximo total vivo de hasta cien millones de euros (100.000.000.-€) .

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 incorporarán en el MARF las correspondientes Condiciones Finales.

2. Definiciones

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

"**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 Caminos–, nombrada por Bancofar corriendo éste con los gastos.

"**Cédulas Hipotecarias**" son cada una de las emisiones de cédulas hipotecarias que Bancofar 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 2 al Documento Base.

"**Convención del Día Siguiete 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 *Trans-European Automated Real-Time Gross Settlement Express Transfer* (conocido como TARGET2) o cualquier calendario que lo sustituya, exceptuando aquellos días que, a pesar de ser días hábiles de acuerdo con el calendario TARGET2, 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 del Grupo Caminos 2022".

"**Emisores**" son Banco Caminos, S.A. y Bancofar, S.A., ambos conjuntamente.

"**ESMA**" es la *European Securities and Markets Authority*.

“**Grupo**” es Banco Caminos, 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 del Mercado de Valores**” es el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre.

“**Ley del Mercado Hipotecario**” es la ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario.

“**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**” es el “*Programa de emisión de cédulas hipotecarias del Grupo Caminos 2022*” que se describe en el Documento Base.

“**Real Decreto 716/2009**” es el *Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero.*

“**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 Bancofar 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:

- 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.
- 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.
- 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.
- 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 Caminos.
- 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 Bancofar no hubiera obtenido una confirmación escrita por parte de cada una de las agencias de calificación que califiquen sus cédulas hipotecarias, 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.

3. Descripción de las Cédulas Hipotecarias

Las Cédulas Hipotecarias serán valores que representarán una deuda para Bancofar, devengarán intereses y serán reembolsables por amortización a vencimiento en la fecha prevista en las condiciones de su emisión o de forma anticipada con anterioridad a la misma (véase el apartado 13 siguiente).

Las Cédulas Hipotecarias serán valores cuyo capital e intereses estén especialmente garantizados, sin necesidad de inscripción registral, por hipoteca sobre todas las que en cualquier tiempo consten inscritas a favor de Bancofar y no estén afectas a emisiones de bonos hipotecarios ni hayan sido cedidas a través de participaciones hipotecarias o certificados de transmisión de hipoteca, sin perjuicio de la responsabilidad patrimonial universal de Bancofar y, si existiesen, por los correspondientes activos de sustitución y por los flujos generados por los instrumentos financieros derivados vinculados a cada emisión. Las Cédulas Hipotecarias no se encontrarán bajo la cobertura del Fondo de Garantía de Depósitos.

Al amparo del Programa, Bancofar podrá llevar a cabo una o varias emisiones de Cédulas Hipotecarias. Sin perjuicio de lo indicado en el apartado 6 siguiente, cada emisión de Cédulas Hipotecarias será identificada por un código ISIN, que se indicará en las correspondientes Condiciones Finales.

4. 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 Bancofar.

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.

De acuerdo con lo establecido actualmente en la Ley del Mercado Hipotecario y en el Real Decreto 716/2009, el volumen de cédulas hipotecarias emitidas por Bancofar y no vencidas no podrá superar el 80% de una base de cómputo formada por la suma de los capitales no amortizados de todos los préstamos y créditos hipotecarios de la cartera de Bancofar que resulten elegibles de acuerdo con lo establecido normativamente, deducido el importe íntegro de cualquier préstamo o crédito afecto a los bonos hipotecarios, participaciones hipotecarias o certificados de transmisión hipotecaria emitidos por Bancofar.

Si, por razón de la amortización de los préstamos y créditos afectos a la emisión de cédulas hipotecarias o por cualquier otra causa sobrevenida, el importe de las cédulas hipotecarias emitidas por Bancofar excediera de los límites señalados en la Ley del Mercado Hipotecario (o cualquier otra norma que la sustituya), Bancofar deberá restablecer el equilibrio mediante cualquiera de las actuaciones previstas en el artículo 25.2 del Real Decreto 716/2009, entre las que se encuentra la posibilidad de amortizar cédulas hipotecarias por el importe necesario para reestablecer el equilibrio.

Adicionalmente, en relación con el tratamiento de las Cédulas Hipotecarias en caso de recapitalización interna (*bail-in*) o concurso de acreedores de Bancofar, véase el apartado 8 siguiente.

5. 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.

6. 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 Bancofar. 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 Bancofar, 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.

7. 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 100.000 euros.

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. Orden de prelación de las Cédulas Hipotecarias

De conformidad con la *Ley 11/2015, de 18 de junio, de recuperación y resolución de entidades de crédito y empresas de servicios de inversión*, y dada su condición de pasivos garantizados, las cédulas hipotecarias están excluidas de una eventual recapitalización interna (*bail-in*) de la entidad emisora, salvo por la parte de las cédulas hipotecarias que exceda el valor de los activos que las garantizan la cual no estaría sujeta a dicha exclusión y, por tanto, quedaría sujeta a una eventual recapitalización interna (*bail-in*) de la entidad emisora.

El capital y los intereses de las Cédulas Hipotecarias estarán especialmente garantizados, sin necesidad de inscripción registral, por hipoteca sobre todas las que en cualquier tiempo consten inscritas a favor de Bancofar y no estén afectas a emisión de bonos hipotecarios ni hayan sido cedidas a través de participaciones hipotecarias o certificados de transmisión de hipoteca, sin perjuicio de la responsabilidad patrimonial universal de Bancofar y, si existiesen, por los correspondientes activos de sustitución y por los flujos económicos generados por los instrumentos financieros derivados vinculados a cada emisión. En particular, conforme al artículo 16 de la Ley del Mercado Hipotecario, las Cédulas Hipotecarias podrán estar respaldadas hasta un límite del 5% del principal emitido por activos de sustitución aptos para servir de cobertura a cada emisión.

De conformidad con lo establecido en el artículo 12 de la Ley del Mercado Hipotecario y en el artículo 21 del Real Decreto 716/2009, Bancofar llevará un registro contable especial de los préstamos y créditos hipotecarios que sirvan de garantía a las emisiones de Cédulas Hipotecarias y, si existen, de los activos de sustitución inmovilizados para darles cobertura, así como de los instrumentos financieros derivados vinculados a cada emisión. A efectos del cálculo del límite establecido en el artículo 16 de la Ley del Mercado Hipotecario, dicho registro deberá identificar aquellos préstamos y créditos hipotecarios que cumplen las condiciones exigidas legalmente.

Los préstamos y créditos hipotecarios que sirvan de cobertura a las emisiones de Cédulas Hipotecarias estarán garantizados por primera hipoteca sobre el pleno dominio. Las inscripciones de las correspondientes fincas hipotecadas que sirvan de cobertura a las emisiones de Cédulas Hipotecarias se encontrarán vigentes y sin contradicción alguna y no estarán sujetas a las limitaciones por razón de inmatriculación o por tratarse de inscripciones realizadas al amparo del artículo 298 del Reglamento Hipotecario aprobado por el Decreto de 14 de febrero de 1947.

Las Cédulas Hipotecarias incorporan el derecho de crédito de su tenedor frente a Bancofar, garantizado en la forma indicada anteriormente y llevarán aparejada ejecución para reclamar de Bancofar el pago, después de su vencimiento. Los tenedores de las Cédulas Hipotecarias tendrán el carácter de acreedores con preferencia especial que señala el número 3.º del artículo 1.923 del Código Civil frente a cualesquiera otros acreedores, con relación a la totalidad de los préstamos y créditos hipotecarios inscritos a favor de Bancofar, salvo los que sirvan de cobertura a los bonos hipotecarios o hayan sido cedidas a través de participaciones hipotecarias o certificados de transmisión de hipoteca, y con relación a los activos de sustitución y a los flujos económicos generados por los instrumentos financieros derivados vinculados a las emisiones, si estos existen.

Todos los tenedores de cédulas hipotecarias emitidas por Bancofar, 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.

En caso de concurso de Bancofar, los titulares de las Cédulas Hipotecarias gozarán de privilegio especial de cobro sobre los préstamos y créditos hipotecarios de Bancofar, de conformidad con el artículo 270 1.º de la Ley Concursal. No obstante, de conformidad con los artículos 272 y 152 de la Ley Concursal, dicho privilegio especial solo alcanzará a la parte del crédito concursal y a los intereses legales y convencionales que no exceda del valor de la garantía (calculado de conformidad con las reglas establecidas en la Ley Concursal).

Sin perjuicio de lo anterior, durante el concurso de Bancofar, de conformidad con el artículo 242 10º de la Ley Concursal y con el artículo 14 de la Ley del Mercado Hipotecario, el administrador concursal podrá comunicar a los titulares de las Cédulas Hipotecarias que opta por atender como créditos contra la masa los pagos que correspondan por amortización de capital e intereses de las Cédulas Hipotecarias emitidas y pendientes de

amortización de la fecha de solicitud de concurso, hasta el importe de los ingresos percibidos por el concursado de los préstamos y créditos hipotecarios que respalden las cédulas y, si existen, de los activos de sustitución contemplados en el apartado dos del artículo 17 de la Ley del Mercado Hipotecario y de los flujos económicos generados por los instrumentos financieros derivados vinculados a las emisiones.

Sin perjuicio de lo anterior, las Cédulas Hipotecarias emitidas por Bancofar contarán con una garantía personal de Banco Caminos a primer requerimiento. En virtud de la garantía personal, el Garante garantiza incondicional e irrevocablemente las obligaciones de pago de Bancofar derivadas de sus Cédulas Hipotecarias, a sus correspondientes tenedores, con renuncia expresa a los beneficios de excusión, orden y división (véase el apartado 9 siguiente).

9. Garantía personal de Banco Caminos

Sin perjuicio de la responsabilidad personal e ilimitada de Bancofar, las Cédulas Hipotecarias emitidas por Bancofar contarán con una garantía personal de Banco Caminos, solidaria a primer requerimiento, con renuncia expresa a los beneficios de excusión, orden y división en aseguramiento de las obligaciones de pago que correspondan a Bancofar bajo la correspondiente emisión de Cédulas Hipotecarias (la "**Garantía Personal**"). La Garantía Personal se constituirá de forma individual en relación con cada emisión de Cédulas Hipotecarias, mediante la suscripción por el Garante, Bancofar, el Agente de Garantía (según este concepto se define más adelante) y la Entidad Agente (según este concepto se define más adelante) de los correspondientes documentos de garantía (cada uno de ellos un "**Documento de Garantía**"), con carácter previo a la fecha de desembolso de la correspondiente emisión de Cédulas Hipotecarias. El Documento de Garantía de cada emisión de Cédulas Hipotecarias se pondrá a disposición de cada tenedor de las correspondientes Cédulas Hipotecarias emitidas por Bancofar (todos ellos, los "**Tenedores**") en el domicilio social de Bancofar y en el del Agente de Garantía.

En virtud de la Garantía Personal, Banco Caminos, mediante el otorgamiento del correspondiente Documento de Garantía, garantizará incondicional e irrevocablemente a primer requerimiento a los Tenedores conforme a los términos aquí previstos el cumplimiento de la obligación de pago de todas las cantidades debidas en cualquier momento y por cualquier concepto por Bancofar en relación con las Cédulas Hipotecarias (las "**Obligaciones Garantizadas**"), todo ello sin perjuicio del derecho de repetición de Banco Caminos a Bancofar. En este sentido, Banco Caminos se comprometerá a pagar cualquier cantidad que Bancofar esté obligado a pagar en relación con las Cédulas Hipotecarias a los Tenedores, en los términos y siguiendo el procedimiento aquí detallados.

El Garante se comprometerá a pagar las Obligaciones Garantizadas a primer requerimiento (el "**Requerimiento de Pago**") de Bondholders, S.L., que actuará como agente de garantía en las emisiones de Cédulas Hipotecarias que realice Bancofar al amparo del Programa, o de aquella entidad que en el futuro pudiera sustituir a Bondholders, S.L. en el desempeño de dichas funciones y con la cual Banco Caminos y Bancofar hubieran suscrito el correspondiente contrato de prestación de servicios como agente de la garantía (el "**Agente de Garantía**"), todo ello conforme a los términos aquí previstos. En caso de que para una emisión concreta de Bancofar al amparo del Programa las labores de agencia de garantía las realice otra entidad distinta, se indicará en las correspondientes Condiciones Finales. En este sentido, la Garantía Personal solo podrá ejecutarse a través del Agente de Garantía, que actuará en nombre y por cuenta de los Tenedores en caso de que no se hubiera producido el pago por parte de Bancofar de las Obligaciones Garantizadas. El Agente de Garantía informará a Bancofar acerca de cualquier ejecución de la Garantía Personal.

En caso de que no se produzca el pago por parte de Bancofar de las Obligaciones Garantizadas en una de las fechas de pago previstas en las Condiciones Finales (incluyendo en la fecha de vencimiento prevista en las mismas), el Agente de Garantía deberá iniciar la ejecución de la Garantía Personal en nombre y representación de todos los Tenedores, efectuando el Requerimiento de Pago entre el 8º y el 10º día hábil siguiente a la correspondiente fecha de pago prevista. Recibido el Requerimiento de Pago por el Garante a través del Agente de Garantía, el Garante deberá poner a disposición de la entidad agente de las Cédulas Hipotecarias (la "**Entidad Agente**") el importe de las Obligaciones Garantizadas (que se corresponderá con el importe de las cantidades devengadas por las Cédulas Hipotecarias hasta la fecha final del correspondiente periodo de interés incluyendo, en su caso, la extensión de dicho periodo conforme a lo dispuesto en el apartado 12 siguiente) para que dicho

importe sea abonado, a través de Iberclear, a todos y cada uno de los Tenedores que figuren inscritos como titulares de las Cédulas Hipotecarias en el momento de producirse dicho pago, el cual deberá efectuarse por el Garante en el plazo máximo de 5 días hábiles a contar desde la fecha del Requerimiento de Pago. Todos los pagos adeudados por el Garante se realizarán por la totalidad de su importe, sin que exista derecho de compensación.

A los efectos de que el Agente de Garantía proceda con la ejecución de la Garantía Personal conforme a lo previsto anteriormente, el Agente de Garantía llevará a cabo sus mejores esfuerzos para conocer sin demoras si en alguna de las fechas de pago previstas en las Condiciones Finales (incluyendo en la fecha de vencimiento prevista en las mismas) no se hubiera producido el pago por parte de Bancofar de las Obligaciones Garantizadas. A estos efectos, el Agente de Garantía se podrá dirigir a la Entidad Agente en cada una de las fechas de pago previstas (incluyendo en la fecha de vencimiento prevista) para confirmar si se ha efectuado el abono correspondiente de las cantidades devengadas por las Cédulas Hipotecarias a los Tenedores. En este sentido, la Entidad Agente se ha comprometido a facilitar inmediatamente la referida información solicitada por el Agente de Garantía, incluyendo el detalle del importe correspondiente de las Obligaciones Garantizadas en cada una de las fechas de pago previstas (incluyendo en la fecha de vencimiento prevista). Sin perjuicio de lo anterior, la Entidad Agente se ha comprometido adicionalmente a notificar inmediatamente al Agente de Garantía en caso de que no se hubiera producido el pago por parte de Bancofar de las Obligaciones Garantizadas en las fechas de pago previstas en las Condiciones Finales (incluyendo en la fecha de vencimiento prevista en las mismas).

Por otro lado, cualquiera de los Tenedores podrá solicitar en cualquier momento al Agente de Garantía que inicie la ejecución de la Garantía Personal mediante la oportuna acreditación de su titularidad a través de un certificado de titularidad expedido por la entidad depositaria correspondiente y fechado en la misma fecha de la solicitud, indicando que no se ha producido el pago de las Obligaciones Garantizadas en las fechas de pago previstas en las Condiciones Finales (incluyendo en la fecha de vencimiento prevista en las mismas). En dicho caso, salvo que el Agente de Garantía ya lo hubiera hecho, o estuviera dentro del plazo máximo de 10 días hábiles referido anteriormente para efectuarlo, deberá iniciar la ejecución de la Garantía Personal en nombre y representación de todos los Tenedores, efectuando el Requerimiento de Pago en el plazo máximo de 5 días hábiles a contar desde la fecha de recepción y acreditación de la correspondiente solicitud efectuada por cualquiera de los Tenedores, para que el importe de las Obligaciones Garantizadas sea abonado, a través de Iberclear, a todos y cada uno de los Tenedores que figuren inscritos como titulares de las Cédulas Hipotecarias en el momento de producirse dicho pago, el cual deberá efectuarse por el Garante en el plazo máximo de 5 días hábiles a contar desde la fecha de recepción del Requerimiento de Pago. Todos los pagos adeudados por el Garante se realizarán por la totalidad de su importe, sin que exista derecho de compensación.

A efectos de la ejecución de la Garantía Personal, se considerará que los importes líquidos, vencidos y exigibles serán los resultantes de la liquidación efectuada por el Agente de Garantía y comunicada al Garante a través del Requerimiento de Pago. Para ello, el Agente de Garantía se podrá dirigir a la Entidad Agente, los Tenedores, Bancofar o Banco Caminos con el objeto de solicitar la información que considere necesaria a efectos de llevar a cabo la referida liquidación. En caso de que alguno de los Tenedores considerase que se ha producido un error en la liquidación efectuada por el Agente de Garantía, deberá comunicárselo al Agente de Garantía con el objeto de que este confirme o ajuste, si resultase necesario, la liquidación efectuada y comunique el resultado a los Tenedores y al Garante.

Sin perjuicio de lo anterior, en relación con las Cédulas Hipotecarias emitidas por Bancofar al amparo del Programa, no se considerará que se ha producido un incumplimiento de sus obligaciones bajo el mismo en caso de que el abono a los Tenedores del importe de las Obligaciones Garantizadas se produzca no más tarde del 15º día hábil siguiente a la correspondiente fecha de pago prevista.

Al adquirir las Cédulas Hipotecarias se considerará que los Tenedores han dado su consentimiento expresamente y aceptan la Garantía Personal, así como el procedimiento descrito anteriormente para su ejecución. En este sentido, se faculta expresamente al Agente de Garantía para llevar a cabo las anteriores actuaciones en su nombre y representación.

A los efectos de los artículos 399 y 627 del texto refundido de la Ley Concursal aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, el alcance de la Garantía Personal otorgada por Banco Caminos no se verá modificado en modo alguno por cualquier actuación que pudieran llevar a cabo los Tenedores en relación con la homologación judicial de cualquier eventual acuerdo de refinanciación o con la aprobación del convenio que, en su caso, pudiera producirse como consecuencia de una situación pre-concursal o concursal de Bancofar, manteniéndose invariable la obligación de Banco Caminos bajo la Garantía Personal, como si tal actuación no se hubiera producido. Por lo tanto, Banco Caminos continuará siendo solidariamente responsable ante los Tenedores por todos los importes debidos bajo las Obligaciones Garantizadas, sin que cualesquiera convenios (aprobados en el marco de esos procedimientos o juicios universales) o cualesquiera otros acuerdos adoptados en el marco de un procedimiento concursal o pre-concursal puedan novar, modificar, alterar o dejar sin efecto la Garantía Personal. Eventuales medidas de resolución acordadas sobre Bancofar en virtud de la Ley 11/2015.

Banco Caminos manifiesta expresamente que la Garantía Personal constituirá una obligación de pago separada, autónoma e independiente (garantía abstracta) y no será accesoria a las obligaciones de pago de Bancofar en relación con las Cédulas Hipotecarias, de forma que Banco Caminos estará obligado a cumplir con sus obligaciones derivadas de la Garantía Personal en caso de recibir un Requerimiento de Pago, sin que sea necesario explicar o demostrar cualquier otro requisito de la naturaleza que fuera, y sin que Banco Caminos pueda oponer excepción alguna a su cumplimiento.

La Garantía Personal se hace extensiva a cualquier modificación que pudiera realizarse con respecto a las Obligaciones Garantizadas, estando por tanto vigente hasta la total extinción de las referidas Obligaciones Garantizadas, todo ello sin perjuicio de lo establecido anteriormente en materia concursal y pre-concursal.

Todas las notificaciones relativas a la Garantía Personal deberán hacerse por escrito y ser remitidas a través de un medio que permita dejar constancia de la fecha y contenido de la notificación dirigida a las siguientes direcciones:

Al Agente de Garantía
Att: Agente de Garantía – Emisión Bancofar
Dirección: Avda. de Francia 17, A, 1, 46023 Valencia
Correo electrónico: admin@bondholders.com

A Banco Caminos
Att: Asesoría jurídica Grupo Caminos
Dirección: Calle Almagro 8, Madrid – 28010
Correo electrónico: asesoria@bancocaminos.es

A Bancofar
Att: Asesoría jurídica Grupo Caminos
Dirección: Calle Almagro 8, Madrid – 28010
Correo electrónico: asesoria@bancocaminos.es

A Banco Caminos
(en calidad de Entidad Agente)
Att: Asesoría jurídica Grupo Caminos
Dirección: Calle Almagro 8, Madrid – 28010
Correo electrónico: asesoria@bancocaminos.es

Toda notificación enviada a las direcciones establecidas en el apartado anterior se entenderá correctamente efectuada, salvo si el destinatario hubiera notificado con una antelación de, al menos, 10 días hábiles, un cambio de dirección de acuerdo con el procedimiento anterior y mediante la correspondiente comunicación al mercado en el MARF.

Se considerará como fecha de entrega de la notificación la fecha de recepción fehaciente por parte de su destinatario.

La Garantía Personal se regirá e interpretará de acuerdo con el derecho español común y cualquier controversia relativa a la misma o a su ejecución se someterá a los Juzgados y Tribunales de Madrid.

En caso de resolución del contrato de agencia de garantía suscrito con Bondholders, S.L. o de renuncia y/o de destitución del Agente de Garantía, y en tanto que Bancofar y Banco Caminos no hubieran suscrito un nuevo contrato de características similares con otra entidad que asuma las funciones de agente de garantía, Bondholders, S.L. continuará cumpliendo con las obligaciones de Agente de Garantía con respecto de las emisiones de Cédulas Hipotecarias de Bancofar vivas hasta la designación y aceptación del nuevo agente de garantía, que será comunicado al mercado mediante la correspondiente publicación en el MARF.

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

10.1 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 Documento Base.

10.2 Código ISIN

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

10.3 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.

10.4 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 34 de la Ley del Mercado de Valores 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 Bancofar podrá suscribir total o parcialmente las Cédulas Hipotecarias.

11. 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.

11.1 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.

11.2 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, Bancofar 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) Bancofar 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, Bancofar 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 Bancofar a la entidad

agente, a la CNMV, 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.

12. 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. Sin perjuicio de lo anterior, en caso de que en una fecha de pago prevista no se hubiera procedido a dicho pago, el correspondiente periodo de intereses se extenderá hasta la menor entre (i) la fecha en la que se produzca el pago de todas las cantidades devengadas hasta dicha fecha; y (ii) el 15º día hábil posterior a la correspondiente fecha de pago prevista. En caso de haberse producido la extensión de alguno de los periodos de interés conforme a lo descrito anteriormente, el siguiente periodo de interés abarcará desde la fecha de finalización del periodo de interés inmediatamente anterior (incluyendo dicha extensión) hasta la fecha de pago prevista inmediata siguiente. 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 Siguiete Modificado.

Las Cédulas Hipotecarias devengarán intereses hasta su total amortización conforme a lo indicado en el apartado 13 siguiente por los días efectivamente transcurridos durante cada periodo de interés, incluyendo la fecha inicial y excluyendo la fecha final (incluyendo, en su caso, la extensión de dicho periodo conforme a lo indicado anteriormente), que se calcularán mediante la aplicación de la siguiente fórmula básica:

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

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 la fecha final de dicho periodo (incluyendo, en su caso, la extensión de dicho periodo conforme a lo previsto anteriormente) 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 ₀	=	Precio de emisión del valor.
----------------	---	------------------------------

Fj	=	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.

13. Fecha de vencimiento y amortización de las Cédulas Hipotecarias

13.1 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.

13.2 Amortización a vencimiento

Las Cédulas Hipotecarias serán amortizadas a la par (esto es, al 100% de su valor nominal) en la fecha de finalización del último periodo de intereses respecto de la cual se tendrá en cuenta, en su caso, la extensión de dicho periodo producida de conformidad con lo dispuesto en el apartado 12.

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.

13.3 Amortización anticipada por parte de Bancofar

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

13.3.1 Por causas legales

De acuerdo con lo establecido actualmente en la Ley del Mercado Hipotecario y en el Real Decreto 716/2009, el volumen de cédulas hipotecarias emitidas por Bancofar y no vencidas no podrá superar el 80% de una base de cómputo formada por la suma de los capitales no amortizados de todos los préstamos y créditos hipotecarios de la cartera de Bancofar que resulten elegibles de acuerdo con lo establecido normativamente, deducido el importe íntegro de cualquier préstamo o crédito afecto a los bonos hipotecarios, participaciones hipotecarias o certificados de transmisión hipotecaria emitidos por Bancofar.

Si, por razón de la amortización de los préstamos y créditos afectos a la emisión de cédulas hipotecarias o por cualquier otra causa sobrevenida, el importe de las cédulas hipotecarias emitidas por Bancofar excediera de los límites señalados en la Ley del Mercado Hipotecario (o cualquier otra norma que la sustituya), Bancofar deberá restablecer el equilibrio mediante cualquiera de las actuaciones previstas en el artículo 25.2 del Real Decreto 716/2009, entre las que se encuentra la posibilidad de amortizar cédulas hipotecarias por el importe necesario para reestablecer el equilibrio.

En caso de que dicha amortización se produjese, todas las cédulas hipotecarias de Bancofar 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.

13.3.2 De forma voluntaria

Sin perjuicio de lo anterior, Bancofar 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 las Cédulas Hipotecarias, éstas se anunciarán a los tenedores de las Cédulas Hipotecarias correspondientes y a los organismos competentes en los términos y plazos que, en su caso, se establezca normativamente.

Adicionalmente, en virtud del artículo 39 del Real Decreto 716/2009, las Cédulas Hipotecarias podrán ser amortizadas anticipadamente por Bancofar, 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 Bancofar.

14. 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.

15. Plazo para la reclamación del pago del principal e intereses de las Cédulas Hipotecarias

De conformidad con lo establecido en el artículo 22 del Real Decreto 716/2009 y en 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.

16. Restricciones a la libre transmisibilidad de las Cédulas Hipotecarias

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

17. 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.

18. Legislación aplicable

El régimen legal aplicable a las Cédulas Hipotecarias será el previsto en cada momento en la legislación española y, en particular, en la Ley del Mercado de Valores, en la Ley del Mercado Hipotecario y en sus correspondientes normas de desarrollo.

Los Emisores continuarán realizando emisiones de Cédulas Hipotecarias bajo la legislación indicada hasta la entrada en vigor del Real Decreto-ley 24/2021, y su normativa que la desarrolle o complemente. Con su entrada en vigor, el Emisor 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.

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

19. Entidad agente

Banco Caminos actuará como entidad agente de cálculo y de pagos de las Cédulas Hipotecarias. No obstante, en caso de que para una emisión concreta al amparo del Programa las labores de agencia de cálculo y de pagos las realice otra entidad distinta, se indicará en las correspondientes Condiciones Finales. En este sentido, está previsto que las labores de agencia de cálculo y de pagos sean realizadas por la misma entidad agente por lo que las referencias incluidas en el presente apartado a entidad agente se corresponden a la entidad que realice tanto las labores de agencia de cálculo como las labores de agencia de pago. En caso de que fueran 2 entidades distintas las que realizaran las labores de agencia de cálculo y de pagos, se indicará en las correspondientes condiciones finales.

El pago de cupones y de principal de las emisiones al amparo del Documento Base será atendido por la entidad agente que necesariamente deberá disponer de la capacidad para llevar a cabo estas funciones. Asimismo, la entidad agente se encargará, en su caso, de abonar a los correspondientes tenedores de las Cédulas Hipotecarias a través de Iberclear las cantidades que, en su caso, deban de ser abonadas por el Garante como consecuencia de la ejecución de cualquier Garantía Personal.

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:

- Calculará o determinará los tipos de interés o los precios, conforme a lo establecido en las Condiciones Finales.
- 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 Bancofar 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.

Bancofari 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, Bancofari, 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.

Bancofari 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 Bancofari y no asumirá ninguna obligación de agencia o representación con respecto a los tenedores de las Cédulas Hipotecarias.

20. Compromiso de liquidez

No existirá compromiso de liquidez.

X. DESTINO DE LOS FONDOS

Los fondos netos obtenidos en cada emisión de Cédulas Hipotecarias se destinarán a financiar las necesidades corporativas generales del Grupo Caminos. 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 cualquiera de los Emisores con el objeto de que, entre otras cuestiones, el Grupo disponga de activos líquidos que puedan ser utilizados como garantía en operaciones de "repo".

XI. 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 (el "**Impuesto sobre Sociedades**" o el "**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 "**LIS**"), 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 Disposición Adicional Primera de la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación supervisión y solvencia de entidades de crédito ("**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) la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido ("**Ley del IVA**");
- (ix) 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**").

1. Imposición directa sobre las rentas derivadas de la titularidad, transmisión, amortización o reembolso de las Cédulas Hipotecarias.

1.1 Inversores residentes en España a efectos fiscales

1.1.1 Personas físicas

- 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:

- a) Los gastos de administración y depósito de valores negociables, de acuerdo con el artículo 26 de la Ley del IRPF. A este respecto, se consideran como gastos de administración y depósito o custodia aquellos importes que repercutan las empresas de servicios de inversión, entidades de crédito u otras entidades financieras que, de acuerdo con la 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.
- b) En el caso de transmisión, reembolso o amortización de los bonos, los gastos accesorios de adquisición y enajenación, de acuerdo con el artículo 25.2.b) de la Ley del IRPF.

Asimismo, conforme al artículo 25.2.b) párrafo 4º de la Ley del IRPF, los rendimientos negativos derivados de la transmisión de las Cédulas Hipotecarias, cuando el contribuyente hubiera adquirido otros valores homogéneos dentro de los 2 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.

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, y un 26% de 200.000,01 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, serán los Emisores 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.

- 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, entendiendo como tal la diferencia entre el valor de los bienes y derechos de los que sea titular el sujeto pasivo y las cargas y gravámenes que recaigan sobre dichos bienes o derechos. En particular, en el caso de 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 media 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.

- 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.

1.1.2 *Personas jurídicas*

- 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 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.

- Impuesto sobre el Patrimonio

Las personas jurídicas no están sujetas al IP.

- Impuestos sobre Sucesiones y Donaciones

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

1.2 Inversores no residentes en España a efectos fiscales

1.2.1 Impuesto sobre la Renta de No Residentes: inversores 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 previsto para los sujetos pasivos del IS.

1.2.2 Impuesto sobre la Renta de No Residentes: inversores 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.

De conformidad con la Disposición Adicional primera de la Ley 10/2014, las rentas obtenidas por no residentes a efectos fiscales en territorio español sin mediación de establecimiento permanente estarán exentas de tributación por el IRNR y, por tanto, no sujetas a 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 3. ("Obligaciones de información") siguiente 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 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 convenio para evitar la doble imposición 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.

1.2.3 Impuesto sobre el Patrimonio

Sin perjuicio de lo que resulte de los CDI, están sujetas al IP 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 2022, 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.

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 los bienes y derechos de que sean titulares y por los que se exija el impuesto, porque están situados, puedan ejercitarse o hayan de cumplirse en territorio español.

La LPGE 2021 deroga el apartado segundo del artículo único del Real Decreto-ley 13/2011, de 16 de septiembre, por el que se restableció el Impuesto sobre el Patrimonio con carácter temporal. Ello determina, asimismo, la derogación de la bonificación general del 100% de la cuota íntegra del impuesto, con efectos desde el 1 de enero de 2022.

1.2.4 Impuesto sobre sucesiones y donaciones

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

En caso de que no resulte de aplicación un CDI, las personas físicas no residentes en España estarán sometidas al ISD de acuerdo con las normas estatales.

No obstante lo anterior, si el causante, heredero o el donatario son residentes en un Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, según el caso concreto podrá resultar de aplicación la normativa aprobada por la correspondiente Comunidad Autónoma, siguiendo reglas específicas.

Igualmente, el Tribunal Supremo en sentencias de 19 de febrero, 21 de marzo y 22 de marzo de 2018 ha declarado la posibilidad de aplicar la normativa de las Comunidades Autónomas, cuando el fallecido, heredero o donatario no sea residente en la Unión Europea o Espacio Económico Europeo, al estarse violando si no el principio de libertad de movimiento de capitales. La Dirección General de Tributos ha avalado este criterio en consulta vinculante V3151-18 y V3193-18. El Tribunal Económico Administrativo Central ha seguido este criterio en Resolución 2652/2016.

2. Imposición indirecta sobre la adquisición y transmisión de las Cédulas Hipotecarias

La emisión, suscripción, transmisión, amortización y reembolso de las Cédula Hipotecarias está sujeta y exenta o no sujeta, según los casos, al Impuesto sobre el Valor Añadido (artículo 20.Uno.18 letra l) 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).

3. Obligaciones de información

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, deberán suministrar a los Emisores, en cada pago de rendimientos, una declaración que contenga la siguiente información:

- Identificación de las Cédulas Hipotecarias.
- Importe total de los rendimientos.

- Fecha de pago del rendimiento.
- Importe de los rendimientos correspondientes a contribuyentes del IRPF.
- Importe de los rendimientos que deban abonarse por su importe íntegro, esto es, aquellos rendimientos abonados a inversores que no sean contribuyentes por el IRPF (que serán, en principio, los correspondientes a sujetos pasivos del IRNR y del IS).

El formato de la citada declaración se ajustará al establecido a tal efecto en el anexo del RD 1065/2007.

La citada declaración habrá de presentarse en el día hábil anterior a la fecha de cada vencimiento de los rendimientos, reflejando la situación al cierre del mercado de ese mismo día. La falta de presentación de la declaración en dicho plazo determinará, para los Emisores, 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 estos.

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 el Agente de Pagos, 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.

XII. INCORPORACIÓN A NEGOCIACIÓN DE LAS CÉDULAS HIPOTECARIAS EN EL MARF

1. Solicitud de incorporación a negociación de las Cédulas Hipotecarias en el MARF

Los Emisores solicitarán la incorporación a negociación de las Cédulas Hipotecarias en el MARF. En este sentido, los Emisores se comprometen 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 que el plazo anterior no se cumpla, se comunicarán al MARF y se harán públicos los motivos del retraso a través de la correspondiente comunicación al mercado, sin perjuicio de la eventual responsabilidad contractual en que pudiesen incurrir los Emisores. 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 Real Decreto-ley 21/2017. 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 (www.bmerf.es).

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

Ni el MARF ni la CNMV han 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 los Emisores en cumplimiento de la Circular 2/2018.

Los Emisores declaran que conocen y aceptan 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. Los Emisores declaran que conocen los requisitos para el registro y la liquidación en Iberclear.

2. Costes de todos los servicios de asesoramiento legal, financiero, auditoría y otros a los Emisores originados por la incorporación del Documento Base en el MARF.

Los gastos estimados por el asesoramiento financiero, legal y otros servicios prestados a los Emisores en relación con la preparación e incorporación en el MARF del Documento Base ascienden a un importe total aproximado de 49.308 euros, 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.

XIII. DOCUMENTOS PARA CONSULTA

Los siguientes documentos podrán consultarse en la página web de Banco Caminos y en la página web de Bancofar, respectivamente, durante el periodo de vigencia del Documento Base.

Banco Caminos

- Estatutos sociales
- Cuentas anuales e informe de gestión individuales del ejercicio 2020
- Informe de auditoría de las cuentas anuales individuales del ejercicio 2020
- Cuentas anuales e informe de gestión consolidadas del ejercicio 2020
- Informe de auditoría de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020
- Memoria anual del ejercicio 2020
- Cuentas anuales e informe de gestión individuales del ejercicio 2019
- Informe de auditoría de las cuentas anuales individuales del ejercicio 2019
- Cuentas anuales e informe de gestión consolidadas del ejercicio 2019
- Informe de auditoría de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019
- Memoria anual del ejercicio 2019

Enlaces

- [enlace](#)
- [enlace](#)
- [enlace](#)
- [enlace](#)
- [enlace](#)
- [enlace](#)
- [enlace](#)
- [enlace](#)
- [enlace](#)
- [enlace](#)

Bancofar

- Estatutos sociales
- Cuentas anuales e informe de gestión individuales del ejercicio 2020
- Informe de auditoría de las cuentas anuales individuales del ejercicio 2020
- Memoria anual del ejercicio 2020
- Cuentas anuales e informe de gestión individuales del ejercicio 2019
- Informe de auditoría de las cuentas anuales individuales del ejercicio 2019
- Memoria anual del ejercicio 2019

Enlaces

- [enlace](#)
- [enlace](#)
- [enlace](#)
- [enlace](#)
- [enlace](#)
- [enlace](#)
- [enlace](#)

Como responsables del Documento Base:

Banco Caminos, S.A.

p.p.

Bancofar, S.A.

p.p.

D. Enrique Serra González

D. Enrique Serra González

D. José Luis de las Heras García-Granelli

D. Manuel Pozo Lozano

XIV. ANEXOS

ANEXO 1: MODELO DE CONDICIONES FINALES DE BANCO CAMINOS

BANCO CAMINOS, S.A.
"PROGRAMA DE EMISIÓN DE CÉDULAS HIPOTECARIAS DEL GRUPO CAMINOS 2022"
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 Banco Caminos, S.A. ("**Banco Caminos**" o el "**Emisor**") al amparo del denominado "*Programa de emisión de cédulas hipotecarias del Grupo Caminos 2022*" (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 2022 [*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.

Este documento, a los efectos del artículo 7 del Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, modificado por la Ley 5/2021, de 12 de abril (la "**Ley del Mercado de Valores**") hace las veces de documento de la emisión.

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 204 de la Ley del Mercado de Valores).

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 Ley del Mercado de Valores 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 Banco Caminos, en virtud de las facultades concedidas a su favor por el Consejo de Administración de Banco Caminos 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 Banco Caminos no ha emitido Cédulas Hipotecarias adicionales al amparo del Programa*]/[*junto con el importe nominal total de las Cédulas Hipotecarias adicionales emitidas por Banco Caminos al amparo del Programa*] [**adaptar según proceda**], no supera el importe nominal máximo total vivo (300 millones de euros) que Banco Caminos puede emitir y mantener vivo en cada momento al amparo del Programa.

2. CONDICIONES FINALES DE LAS CÉDULAS HIPOTECARIAS

PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS

Emisor:	Banco Caminos, S.A., con domicilio social en Calle Almagro 8, 28010 Madrid, N.I.F. A-28520666 y código LEI 95980020140005772841.
Denominación de la Emisión:	[•]
Código ISIN:	[•]
Valores:	Cédulas hipotecarias
Fungibilidad:	<ul style="list-style-type: none">▪ [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.] [incluir solo en caso de que la emisión sea fungible con otra emisión previa]▪ [Las Cédulas Hipotecarias podrán tener la consideración de fungibles con otras de igual naturaleza que pudieran emitirse con posterioridad.] [incluir solo en caso de que la emisión no sea fungible con otra emisión previa]
Divisa:	Euro (€)
Importe total nominal y efectivo:	<ul style="list-style-type: none">▪ Importe nominal total: [•] euros▪ Importe efectivo total: [•] euros
Destino de los fondos	[•]
Importe unitario nominal y efectivo:	<ul style="list-style-type: none">▪ Importe nominal unitario: [•] euros▪ Importe efectivo unitario: [•] euros
Número de Cédulas Hipotecarias:	[•]
Precio de emisión unitario:	[•]
Fecha de emisión:	[•] de [•] de [•]
Fecha de desembolso:	[•] de [•] de [•]
Fecha de vencimiento:	[•] de [•] de [•]
Garante y naturaleza de la garantía:	No aplicable
Activos de sustitución:	[No aplicable/[•]]

Representación:	Mediante anotaciones en cuenta
Compensación y liquidación:	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.
Legislación aplicable	Legislación española.

INTERESES

Tipo de interés fijo:	<i>[Aplicable/No aplicable]</i> [en caso de que no fuese aplicable, eliminar los siguientes subapartados]
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 <i>Trans-European Automated Real-Time Gross Settlement Express Transfer</i> (conocido como TARGET2) o cualquier calendario que lo sustituya, exceptuando aquellos días que, a pesar de ser días hábiles de acuerdo con el calendario TARGET2, 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:	[[•] [en su caso, se señalarán aquí las fechas e importes irregulares] /No existen]
Base de cálculo:	<i>[Act/Act; Act/365; Act/360]</i>
Tipo de interés variable:	<i>[Aplicable/No aplicable]</i> [en caso de que no fuese aplicable, eliminar los siguientes subapartados]
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:	[[•]%/ <i>No aplicable</i>]
[Tipo mínimo:]	[[•]%/ <i>No aplicable</i>]
[Tipo máximo:]	[[•]%/ <i>No aplicable</i>]
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 <i>Trans-European Automated Real-Time Gross Settlement Express Transfer</i> (conocido como TARGET2) o cualquier calendario que lo sustituya, exceptuando aquellos días que, a pesar de ser días hábiles de acuerdo con el calendario TARGET2, 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:	[[●] [en su caso, se señalarán aquí las fechas e importes irregulares] /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:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Por causas legales:</i> Sí ▪ <i>Voluntaria:</i> [Sí/No]
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:	[Banco Caminos, 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.]
[●]	[●]

3. INFORMACIÓN RELATIVA A LA CARTERA DE PRÉSTAMOS Y CRÉDITOS HIPOTECARIOS DE BANCO CAMINOS.

A continuación se incluye información relativa a la cartera de préstamos y créditos hipotecarios de Banco Caminos a [día] de [mes] de [año]:

- El importe nominal del total de la cartera de préstamos y créditos hipotecarios de Banco Caminos que no estaban afectos a la emisión de bonos hipotecarios, participaciones hipotecarias ni certificados de transmisión de hipoteca ascendía a [•] miles de euros.
- El importe nominal total de la cartera de préstamos y créditos hipotecarios de Banco Caminos que resultan elegibles a los efectos de emisiones de cédulas hipotecarias ascendía a [•] miles de euros.
- El límite de emisión de cédulas hipotecarias de Banco Caminos era de [•] miles de euros, [de los cuales [•] miles de euros correspondían al importe disponible para nuevas emisiones de cédulas hipotecarias de Banco Caminos, dado que existían emisiones de cédulas hipotecarias por un importe nominal vivo de [•] miles de euros].
- El límite de emisión de cédulas hipotecarias de Banco Caminos representaba el [•]% del importe nominal máximo total vivo de Cédulas Hipotecarias que Banco Caminos podrá emitir al amparo del Programa, mientras que el importe disponible para emisiones de cédulas hipotecarias por parte de Banco Caminos representaba el [•]% del importe nominal máximo total vivo de Cédulas Hipotecarias que Banco Caminos podrá emitir al amparo del Programa.
- [•] [*en su caso se incluirá información adicional de la cartera*]

4. 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 Banco Caminos de [•] de [•] de [•]]
- [•]

Como responsable de las presentes Condiciones Finales:

Banco Caminos, S.A.
p.p.

[•]

ANEXO 2: MODELO DE CONDICIONES FINALES DE BANCO FAR

BANCOFAR, S.A.
"PROGRAMA DE EMISIÓN DE CÉDULAS HIPOTECARIAS DEL GRUPO CAMINOS 2022"
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 Bancofar, S.A. ("**Bancofar**" o el "**Emisor**") al amparo del denominado "*Programa de emisión de cédulas hipotecarias del Grupo Caminos 2022*" (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 2022 [**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.

Este documento, a los efectos del artículo 7 del Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, modificado por la Ley 5/2021, de 12 de abril (la "**Ley del Mercado de Valores**") hace las veces de documento de la emisión.

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 204 de la Ley del Mercado de Valores).

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 Ley del Mercado de Valores 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 Bancofar, en virtud de las facultades concedidas a su favor por el Consejo de Administración de Bancofar 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 Bancofar no ha emitido Cédulas Hipotecarias adicionales al amparo del Programa]/[junto con el importe nominal total de las Cédulas Hipotecarias adicionales emitidas por Bancofar al amparo del Programa] [adaptar según proceda]*, no supera el importe nominal máximo total vivo (300 millones de euros) que Bancofar puede emitir y mantener vivo en cada momento al amparo del Programa.

2. CONDICIONES FINALES DE LAS CÉDULAS HIPOTECARIAS

PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS

Emisor:	Bancofar, S.A. con domicilio social en Calle Almagro 8, 28010 Madrid, N.I.F. A-45002599 y código LEI 95980020140005879153.
Denominación de la Emisión:	[●]
Código ISIN:	[●]
Valores:	Cédulas hipotecarias con garantía personal
Fungibilidad:	<ul style="list-style-type: none">▪ [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.] [incluir solo en caso de que la emisión sea fungible con otra emisión previa]▪ [Las Cédulas Hipotecarias podrán tener la consideración de fungibles con otras de igual naturaleza que pudieran emitirse con posterioridad.] [incluir solo en caso de que la emisión no sea fungible con otra emisión previa]
Divisa:	Euro (€)
Importe total nominal y efectivo:	<ul style="list-style-type: none">▪ Importe nominal total: [●] euros▪ Importe efectivo total: [●] euros
Destino de los fondos	[●]
Importe unitario nominal y efectivo:	<ul style="list-style-type: none">▪ Importe nominal unitario: [●] euros▪ Importe efectivo unitario: [●] euros
Número de Cédulas Hipotecarias:	[●]
Precio de emisión unitario:	[●]
Fecha de emisión:	[●] de [●] de [●]
Fecha de desembolso:	[●] de [●] de [●]
Fecha de vencimiento:	[●] de [●] de [●]

Garante y naturaleza de la garantía:	Las Cédulas Hipotecarias cuentan con una garantía personal de Banco Caminos, S.A., solidaria y a primer requerimiento, con renuncia expresa a los beneficios de excusión, orden y división, en aseguramiento de las obligaciones de pago que correspondan a Bancofar bajo las Cédulas Hipotecarias. El documento de garantía se encuentra puesta a disposición de cada tenedor de las Cédulas Hipotecarias en el domicilio social de Bancofar y en el del agente de garantía.
Activos de sustitución:	[No aplicable/[•]]
Representación:	Mediante anotaciones en cuenta
Compensación y liquidación:	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.
Legislación aplicable	Legislación española.

INTERESES

Tipo de interés fijo:	[Aplicable/No aplicable] [en caso de que no fuese aplicable, eliminar los siguientes subapartados]
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 <i>Trans-European Automated Real-Time Gross Settlement Express Transfer</i> (conocido como TARGET2) o cualquier calendario que lo sustituya, exceptuando aquellos días que, a pesar de ser días hábiles de acuerdo con el calendario TARGET2, 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:	[[•] [en su caso, se señalarán aquí las fechas e importes irregulares] /No existen]
Base de cálculo:	[Act/Act; Act/365; Act/360]
Tipo de interés variable:	[Aplicable/No aplicable] [en caso de que no fuese aplicable, eliminar los siguientes subapartados]
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 <i>Trans-European Automated Real-Time Gross Settlement Express Transfer</i> (conocido como TARGET2) o cualquier calendario que lo sustituya, exceptuando aquellos días que, a pesar de ser días hábiles de acuerdo con el calendario TARGET2, 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:	[[●] [en su caso, se señalarán aquí las fechas e importes irregulares] /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:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Por causas legales:</i> Sí ▪ <i>Voluntaria:</i> [Sí/No]
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:	[Banco Caminos, S.A.]
Entidad(es) de contrapartida:	No aplicable
Agente de garantía:	[Bondholders, S.L.]
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.]

[•]

[•]

3. INFORMACIÓN RELATIVA A LA CARTERA DE PRÉSTAMOS Y CRÉDITOS HIPOTECARIOS DE BANCOFAR

A continuación se incluye información relativa a la cartera de préstamos y créditos hipotecarios de Bancofar a [día] de [mes] de [año]:

- El importe nominal del total de la cartera de préstamos y créditos hipotecarios de Bancofar que no estaban afectos a la emisión de bonos hipotecarios, participaciones hipotecarias ni certificados de transmisión de hipoteca ascendía a [•] miles de euros.
- El importe nominal total de la cartera de préstamos y créditos hipotecarios de Bancofar que resultan elegibles a los efectos de emisiones de cédulas hipotecarias ascendía a [•] miles de euros.
- El límite de emisión de cédulas hipotecarias de Bancofar era de [•] miles de euros, [sin que Bancofar tuviera emisiones de cédulas hipotecarias vivas].
- El límite de emisión de cédulas hipotecarias de Bancofar representaba el [•]% del importe nominal máximo total vivo de Cédulas Hipotecarias que Bancofar podrá emitir al amparo del Programa.
- [•] [*en su caso se incluirá información adicional de la cartera*]

4. 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 Bancofar de [•] de [•] de 2022]
- [•]

Como responsable de las presentes Condiciones Finales:

Bancofar, S.A.
p.p.

[•]

Como garante:

Banco Caminos, S.A.
p.p.

[•]

Como agente de garantía:

[Bondholders, S.L.]
p.p.

[•]

ANEXO 3: CUENTAS ANUALES, INFORME DE GESTIÓN E INFORME DE AUDITORÍA CONSOLIDADOS E INDIVIDUALES DE BANCO CAMINOS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2020.

Las cuentas anuales y el informe de gestión consolidados de Banco Caminos correspondientes al ejercicio 2020 están disponibles en su página web ([enlace](#)), junto con su correspondiente informe de auditoría ([enlace](#)).

Las cuentas anuales y el informe de gestión individuales de Banco Caminos correspondientes al ejercicio 2020 están disponibles en su página web ([enlace](#)), junto con su correspondiente informe de auditoría ([enlace](#)).

ANEXO 4: CUENTAS ANUALES, INFORMES DE GESTIÓN E INFORMES DE AUDITORÍA CONSOLIDADOS E INDIVIDUALES DE BANCO CAMINOS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2019.

Las cuentas anuales y el informe de gestión consolidados de Banco Caminos correspondientes al ejercicio 2019 están disponibles en su página web ([enlace](#)), junto con su correspondiente informe de auditoría ([enlace](#)).

Las cuentas anuales y el informe de gestión individuales de Banco Caminos correspondientes al ejercicio 2019 están disponibles en su página web ([enlace](#)), junto con su correspondiente informe de auditoría ([enlace](#)).

ANEXO 5: CUENTAS ANUALES, INFORME DE GESTIÓN E INFORME DE AUDITORÍA INDIVIDUALES DE BANCOFAR CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2020.

Las cuentas anuales y el informe de gestión individuales de Bancofar correspondientes al ejercicio 2020 están disponibles en su página web ([enlace](#)), junto con su correspondiente informe de auditoría ([enlace](#)).

ANEXO 6: CUENTAS ANUALES, INFORME DE GESTIÓN E INFORME DE AUDITORÍA INDIVIDUALES DE BANCOFAR CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2019.

Las cuentas anuales y el informe de gestión individuales de Bancofar correspondientes al ejercicio 2019 están disponibles en su página web ([enlace](#)), junto con su correspondiente informe de auditoría ([enlace](#)).

EMISORES



BANCO CAMINOS, S.A.
Calle de Almagro, 8
28010 Madrid
España



BANCOFAR, 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



BANCO CAMINOS, S.A.
Calle de Almagro, 8
28010 Madrid
España

ASESOR LEGAL DE LOS EMISORES



CUATRECASAS, GONÇALVES PEREIRA, S.L.P.
Calle Almagro, 9
28010 Madrid

AGENTE DE GARANTÍA

BONDHOLDERS

BONDHOLDERS, S.L.
Avenida de Francia, 17, A, 1
46023 Valencia
España