



**PREMIER ESPAÑA, S.A.U.**

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

**Programa de Pagares Premier España 2023**

*Saldo vivo máximo: 50.000.000€*

**DOCUMENTO BASE INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN DE PAGARÉS  
AL MERCADO ALTERNATIVO DE RENTA FIJA**

PREMIER ESPAÑA, S.A.U. (en adelante, "**PREMIER**" o el "**Emisor**") sociedad anónima unipersonal constituida bajo la legislación española con domicilio social en la C/ Martínez Villegas 49, Edificio V 2ª Planta (28027) Madrid, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 33897, folio 62, hoja 477067 y con Número de Identificación Fiscal A59134593 y código LEI 959800W7EKSXF4ZJJX20, solicitará la incorporación de los pagarés (los "**Pagarés**") que se emitan de acuerdo con lo previsto en el presente Documento Base Informativo de Incorporación (el "**Documento Base Informativo**") de Pagares al Mercado Alternativo de Renta Fija ("**MARF**").

El MARF es un Sistema Multilateral de Negociación ("**SMN**") y no un mercado regulado, de conformidad con el artículo 68 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión (la "**LMVSI**"). Este Documento Base Informativo es el documento requerido por la Circular 2/2018 de 4 de diciembre, sobre incorporación y exclusión de valores en el MARF (la "**Circular 2/2018**").

Los Pagares estarán representados mediante anotaciones en cuenta correspondiendo la llevanza de su registro contable a la SOCIEDAD DE SISTEMAS DE REGISTRO, COMPENSACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE VALORES, S.A.U. ("**IBERCLEAR**") que, junto con sus entidades participantes, será la encargada de su registro contable.

**Invertir en los Pagares conlleva ciertos riesgos.**

**Lea la sección 1 de factores de riesgo de este Documento Base Informativo.**

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

**Los Pagares que se emitan bajo el programa se dirigen exclusivamente a inversores cualificados y clientes profesionales de acuerdo con lo previsto en el artículo 2 (e) del Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de junio de 2017, sobre el folleto que debe publicarse en caso de oferta pública o admisión a cotización de valores en un mercado regulado ("Reglamento de Folletos"), y del artículo 194 de la LMVSI.**

**No se ha llevado a cabo ninguna acción en ninguna jurisdicción a fin de permitir una oferta pública de los Pagares o de permitir la posesión o distribución del Documento Base Informativo o de cualquier otro material de oferta donde sea requerida actuación para tal propósito. Este Documento Base Informativo no ha de ser distribuido, directa o indirectamente, en ninguna jurisdicción en la que tal distribución suponga una oferta pública de valores. Este Documento Base Informativo no es una oferta pública de venta de valores ni la solicitud de una oferta pública de compra de valores, ni se va a realizar ninguna oferta de valores en ninguna jurisdicción en la que dicha oferta o venta sea considerada contraria a la legislación aplicable. En particular, este Documento Base Informativo no constituye un folleto informativo conforme al Reglamento de Folletos y, por lo tanto, no ha sido aprobado y registrado en la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la "CNMV"). La emisión de los Pagares que se emitan bajo el programa no constituye una oferta pública de conformidad con lo previsto en el artículo 35 de la LMVSI, lo que exime de la obligación de aprobar, registrar y publicar un folleto informativo en la CNMV.**

**LEAD ARRANGER**

BANKINTER INVESTMENT, S.A.U.

**ENTIDADES COLABORADORAS**

BANKINTER, S.A.

RENTA 4 BANCO, S.A.

NORBOLSA S.V., S.A.

BANCA MARCH, S.A.

**AGENTE DE PAGOS**

BANKINTER, S.A.

**ASESOR REGISTRADO**

DELOITTE FINANCIAL ADVISORY, S.L.U.

La fecha de este Documento Base Informativo es 19 de diciembre de 2023.

## INFORMACIÓN IMPORTANTE

Un potencial inversor no debería basar su decisión de inversión en información distinta a la que se contiene en el presente Documento Base Informativo.

La Entidad Colaboradora no asume ninguna responsabilidad por el contenido del Documento Base Informativo. La Entidad Colaboradora ha suscrito con el Emisor un contrato de colaboración para la colocación de los Pagarés sin asumir ningún compromiso de aseguramiento de los Pagarés, sin perjuicio de que la Entidad Colaboradora podrá adquirir, en nombre propio, una parte de los Pagarés.

**NO SE HA LLEVADO A CABO NINGUNA ACCIÓN EN NINGUNA JURISDICCIÓN A FIN DE PERMITIR UNA OFERTA PÚBLICA DE LOS PAGARÉS O LA POSESIÓN O DISTRIBUCIÓN DEL DOCUMENTO BASE INFORMATIVO O DE CUALQUIER OTRO MATERIAL DE OFERTA EN NINGÚN PAÍS O JURISDICCIÓN DONDE SEA REQUERIDA ACTUACIÓN PARA TAL PROPÓSITO. EL PRESENTE DOCUMENTO BASE INFORMATIVO NO HA DE SER DISTRIBUIDO, DIRECTA O INDIRECTAMENTE, EN NINGUNA JURISDICCIÓN EN LA QUE TAL DISTRIBUCIÓN SUPONGA UNA OFERTA PÚBLICA DE VALORES. ESTE DOCUMENTO BASE INFORMATIVO NO ES UNA OFERTA PÚBLICA DE VENTA DE VALORES NI LA SOLICITUD DE UNA OFERTA PÚBLICA DE COMPRA DE VALORES, NI SE VA A REALIZAR NINGUNA OFERTA DE VALORES EN NINGUNA JURISDICCIÓN EN LA QUE DICHA OFERTA O VENTA SEA CONSIDERADA CONTRARIA A LA LEGISLACIÓN APLICABLE.**

## 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 los Pagarés se ha llegado a la conclusión de que: (i) el mercado destinatario de los Pagarés son únicamente “*contrapartes elegibles*” y “*clientes profesionales*”, según la definición atribuida a cada una de dichas expresiones 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**”) y en su normativa de desarrollo y (ii) son adecuados todos los canales de distribución de los Pagarés a contrapartes elegibles y clientes profesionales. En consecuencia, en cada emisión de pagarés, los productores identificarán el mercado objetivo potencial utilizando la lista de cinco categorías mencionadas en el número 19 de las Directrices sobre los requisitos de gobernanza de productos de MiFID II, publicadas el 3 de marzo de 2023, por la Autoridad Europea de Valores y Mercados.

Toda persona que tras la colocación inicial de los Pagarés ofrezca, venda, ponga a disposición de cualquier otra forma o recomiende los Pagarés (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 los Pagarés (ya sea aplicando la evaluación del mercado destinatario del productor o perfeccionándola) y de determinar los canales de distribución adecuados.

*(Resto de la página intencionadamente en blanco)*

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

Los Pagarés no están destinados a su oferta, venta o cualquier otra forma de puesta disposición, ni deben ser ofrecidos, vendidos a o puestos a disposición de inversores minoristas en el Espacio Económico Europeo ("EEE"). A estos efectos, por "*inversor minorista*" se entiende una persona que se ajuste a la siguiente definición: cliente minorista en el sentido previsto en el apartado (11) del artículo 4(1) de MIFID II. En consecuencia, no se ha preparado ninguno de los documentos de datos fundamentales exigidos por 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 1286/2014**") a efectos de la oferta o venta de los Pagarés a, o de su puesta a disposición a inversores minoristas en el EEE y, por tanto, cualquiera de dichas actividades podría ser ilegal en virtud de lo dispuesto en el Reglamento 1286/2014.

## RESTRICCIONES DE VENTA EN EL REINO UNIDO Y LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA

No se ha realizado ninguna acción en ninguna jurisdicción que permita una oferta pública de los Pagarés o la posesión o distribución del Documento Base Informativo o cualquier otro material de oferta en cualquier país o jurisdicción donde dicho permiso sea requerido para dicho propósito y en particular en el Reino Unido o los Estados Unidos de América.

Promoción financiera: sólo se ha comunicado o hecho comunicar y sólo se comunicará o se hará comunicar cualquier invitación o incitación a realizar una actividad de inversión (en el sentido del artículo 21 de la Financial Services and Markets Act 2000 ("FSMA")) en relación con la emisión o venta de cualesquiera Pagarés en aquellas circunstancias en las que el artículo 21(1) de la FSMA no sea aplicable al Emisor.

Cumplimiento general: el Emisor ha cumplido y cumplirá con todas las disposiciones aplicables de la FSMA con respecto a todo lo que haga en relación con los Pagarés en el Reino Unido o que impliquen a este país.

Los Pagarés no han sido ni serán registrados bajo la Ley de Valores de 1933 de los Estados Unidos de América (Securities Law of 1933), con sus respectivas modificaciones (la "Ley de Valores US" o "US Securities Act") y no pueden ser ofrecidos o vendidos en los Estados Unidos a menos que estén registrados o exentos de registro bajo la Ley de Valores US. No hay intención de registrar ningún pagaré en los Estados Unidos ni de hacer una oferta de ningún tipo de los valores en los Estados Unidos.

## PROYECCIONES

Algunas de las declaraciones contenidas en este Documento Base Informativo pueden ser de carácter prospectivo y, por tanto, constituir proyecciones. Estas proyecciones incluyen, pero no se limitan a, cualquier declaración que no sea una declaración de hechos pasados expuesta en este Documento Base Informativo, incluyendo, sin limitación, cualquier declaración relativa a la situación financiera futura y a los resultados de las operaciones realizadas por el Emisor, su estrategia, sus planes de negocio, su situación financiera, su desarrollo en los mercados en los que el Emisor opera actualmente o en los que podría entrar en el futuro y cualquier cambio legislativo futuro que pueda ser aplicable.

Estas declaraciones pueden identificarse porque hacen uso de términos prospectivos tales como "pretender", "proponer", "proyectar", "predecir", "anticipar", "estimar", "planear", "creer", "esperar", "poder", "intentar", "deber", "continuar", "prever" o, según el caso, sus conjugaciones, negativos u otras variaciones y otras palabras o expresiones similares o comparables que se refieran a los resultados de las operaciones del Emisor o a su situación financiera u ofrezcan otras declaraciones de carácter prospectivo. Las proyecciones, debido a su naturaleza, no constituyen una garantía y no predicen resultados futuros. Están sujetas a riesgos conocidos y desconocidos, incertidumbres y otros elementos como los factores de riesgo incluidos en la sección denominada "Factores de Riesgo" de este Documento Base Informativo. Muchas de estas situaciones no están bajo el control del Emisor y pueden hacer que los resultados reales de las operaciones del Emisor y su situación financiera real sean significativamente diferentes de los sugeridos en las proyecciones expuestas en este Documento Base Informativo. Se advierte a los lectores de este Documento Base Informativo que no deben confiar plenamente

en las proyecciones.

Ni el Emisor, ni sus administradores, ni sus directivos, ni sus asesores, ni ninguna otra persona hacen declaraciones ni ofrecen certeza o garantías en cuanto a la ocurrencia total o parcial de los acontecimientos expresados o insinuados en las proyecciones expuestas en este Documento Base Informativo.

El Emisor actualizará o revisará la información contenida en este Documento Base Informativo según lo requiera la ley o la normativa aplicable. De no existir tal requisito, el Emisor renuncia expresamente a cualquier obligación o compromiso de presentar públicamente actualizaciones o revisiones de las proyecciones contenidas en este Documento Base Informativo para reflejar cualquier cambio en las expectativas o en los hechos, condiciones o circunstancias que sirvieron de base para dichas proyecciones.

#### **PREVISIONES O ESTIMACIONES**

Este Documento Base Informativo no contiene previsiones ni estimaciones de beneficios o resultados futuros respecto de ningún periodo.

#### **REDONDEO**

Algunas cifras de este Documento Base Informativo, incluidas las magnitudes financieras, han sido redondeadas para facilitar su presentación. Por consiguiente, en determinados casos, la suma o la resta de los números indicados puede no ajustarse exactamente a la cifra total de su adición o sustracción al igual que la suma o resta de algunas cifras expresadas en porcentaje puede no corresponderse exactamente con el porcentaje total indicado.

#### **MEDIDAS ALTERNATIVAS DE RENDIMIENTO**

Este Documento Base Informativo incluye magnitudes y ratios financieros, tales como "EBITDA" o "Deuda Financiera", entre otros, que tienen la consideración de Medidas Alternativas de Rendimiento ("MAR") de conformidad con las Directrices de la European Securities and Markets Authority (ESMA), publicadas en octubre de 2015.

Las MAR proceden o se calculan a partir de (o están basadas en) los estados financieros de las cuentas anuales consolidadas auditadas del Emisor correspondientes a los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2022 y a 31 de diciembre de 2021. El cálculo se llevará a cabo, generalmente, añadiendo o restando cantidades a las partidas de dichos estados financieros y a cuyo resultado se le asigna una nomenclatura que, aunque habitual en la terminología empresarial y financiera, no es utilizada por el Plan General de Contabilidad de España aprobado por el Real Decreto 1514/2007 ni por las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB) adoptadas por la Unión Europea ("NIIF-UE").

Las MAR se presentan para una mejor evaluación del rendimiento financiero, los flujos de efectivo y la situación financiera del Emisor en la medida que son utilizadas por el Emisor en la toma de decisiones financieras, operativas o estratégicas. No obstante, las MAR no están auditadas ni se exigen o presentan de conformidad con el Plan General de Contabilidad de España aprobado por el Real Decreto 1514/2007 ni con las NIIF-UE. Por tanto, las MAR no deben ser consideradas de forma aislada sino como información complementaria de la información financiera auditada del Emisor. Las MAR utilizadas por el Emisor incluidas en este Documento Base Informativo podrían no ser comparables con las MAR denominadas de igual forma o similar por otras sociedades.

*(Resto de la página intencionadamente en blanco)*

## ÍNDICE

1.	Riesgos	6
2.	Denominación social completa del emisor, con su domicilio y datos identificativos	27
3.	Denominación completa de la emisión de valores	36
4.	Personas responsables de la información	36
5.	Funciones del Asesor Registrado del MARF	36
6.	Saldo vivo máximo	37
7.	Descripción del tipo y la clase de los valores. Nominal unitario	37
8.	Legislación según la cual se han creado los valores	37
9.	Representación mediante anotaciones en cuenta	38
10.	Divisa de la emisión	38
11.	Clasificación de los valores	38
12.	Descripción de los derechos vinculados a los valores y procedimiento para el ejercicio de los mismos. Método y plazos para el pago de los valores y para la entrega de los mismos	38
13.	Fecha de emisión. Plazo de vigencia del programa	39
14.	Tipo de interés nominal. Indicación del rendimiento y método de cálculo	39
15.	Entidades Colaboradoras, Agente de pagos y entidades depositarias	41
16.	Precio de amortización y disposiciones relativas al vencimiento de los valores. Fecha y modalidades de amortización	41
17.	Plazo válido en el que se puede reclamar el reembolso del principal	42
18.	Plazo mínimo y máximo de emisión	42
19.	Imposibilidad de amortización anticipada	42
20.	Restricciones a la libre transmisibilidad de los valores	42
21.	Fiscalidad de los valores	42
22.	Publicación del folleto	48
23.	Descripción del sistema colocación y, en su caso, aseguramiento de la emisión.	49
24.	Costes de todos los servicios de asesoramiento legal, financiero, auditoría y otros servicios al Emisor con ocasión de la emisión/admisión, así como los costes de colocación y, en su caso aseguramiento, originados por la emisión y colocación y admisión.	49
25.	Solicitud de Incorporación de los valores al MARF	49
26.	Contrato de liquidez	50
	<b>ANEXO I</b>	<b>52</b>

<p style="text-align: center;"><b>DOCUMENTO BASE INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN DE PAGARÉS AL MERCADO ALTERNATIVO DE RENTA FIJA</b></p>
---

## 1. RIESGOS

Invertir en los Pagarés conlleva ciertos riesgos. Los potenciales inversores deben analizar atentamente los riesgos descritos a continuación, junto con el resto de la información contenida en este Documento Base Informativo antes de invertir en los Pagarés. En caso de materializarse alguno de estos riesgos, la actividad, la situación financiera, los resultados de explotación del Emisor y su capacidad para reembolsar los Pagarés a vencimiento podrían verse afectados de forma adversa y, como consecuencia, el precio de mercado de los Pagarés podría disminuir, ocasionando la pérdida de la totalidad o parte de cualquier inversión en los Pagarés.

El Emisor considera que los factores descritos a continuación representan los riesgos principales o materiales inherentes a la inversión en los Pagarés, pero el impago de los Pagarés en el momento del reembolso puede 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 y el Emisor no se encuentra en disposición de emitir una opinión acerca de la probabilidad de que dichas contingencias lleguen a materializarse.

El Emisor no garantiza la exhaustividad de los factores descritos a continuación. Es posible que los riesgos e incertidumbres descritos en este Documento Base Informativo no sean los únicos a los que el Emisor se enfrenta y que pudieran existir riesgos e incertidumbres adicionales, actualmente desconocidos o que en estos momentos no se consideren significativos, que por sí solos o junto con otros (identificados en este Documento Base Informativo o no) potencialmente pudieran causar un impacto material adverso en la actividad, la situación financiera, los resultados de explotación del Emisor y su capacidad para reembolsar los Pagarés a vencimiento y que ello pudiera, en consecuencia, resultar en una disminución del precio de mercado de los Pagarés y/u ocasionar una pérdida de la totalidad o parte de cualquier inversión en los Pagarés.

### 1.1. *Información fundamental sobre los principales riesgos específicos del Emisor o de su sector de actividad*

Los principales riesgos específicos del Emisor y de su actividad, son los siguientes:

#### **1.1.1. Riesgos relacionados con las áreas de negocio del Emisor**

##### **(1) El sector inmobiliario está condicionado por el ciclo económico:**

La evolución del negocio del Emisor ha estado estrechamente vinculada en el pasado, y es probable que continúe siendo así en el futuro, al ciclo económico de las regiones y mercados en los que el Emisor opera (Comunidad de Madrid y provincia de Barcelona, principalmente) y, en general, a la evolución del mercado español.

Normalmente, un crecimiento económico sólido del mercado inmobiliario español conduce a una mayor demanda de sus servicios y productos, mientras que un crecimiento económico lento o una situación de contracción o recesión económica en el mercado inmobiliario español reducen la demanda, y, por tanto, las ventas y el resultado del Emisor. El sector de la promoción inmobiliaria residencial en España es cíclico por naturaleza y depende en gran medida del nivel de empleo, la renta disponible de las familias y niveles de confianza macroeconómica, que a su vez están condicionados por la situación general de la economía española. Dicho carácter cíclico dota de gran volatilidad a la evolución del sector y dificulta la capacidad para realizar estimaciones futuras, especialmente ante coyunturas económicas negativas.

En este sentido, el mercado español había experimentado, hasta pasada la primera mitad de la década de los 2000, un crecimiento extraordinario impulsado por factores económicos (creación de empleo, crecimiento del producto interior bruto), financieros (bajos tipos de interés), demográficos, culturales y sociales, hasta que se desencadenó la crisis financiera internacional en verano de 2007. Esta crisis financiera afectó muy negativamente al sector inmobiliario y originó un vuelco en las expectativas de un mercado en el que los niveles de precios y *stocks* inmobiliarios habían sobrepasado ampliamente los niveles de equilibrio y, finalmente, provocó una caída significativa de los precios y la demanda.

La recuperación del sector inmobiliario se inició en el año 2014, habiéndose acelerado el ritmo de crecimiento tanto en volumen de operaciones como en precios. No obstante, esta tendencia alcista del sector inmobiliario se vio perjudicada considerablemente por el impacto macroeconómico que supuso la expansión de la pandemia de coronavirus (Covid-19) en España y la imposición de medidas de restricción para frenar su avance. En este sentido, se estima que la actividad del sector inmobiliario registró un desplome del 52% respecto a los niveles previos a la crisis sanitaria durante los meses en los que se impuso el confinamiento como medida obligatoria, y con un impacto total sobre la economía española del 6,5%.

No obstante, el avance en el ritmo de vacunación y las medidas acordadas para contener la propagación del virus permitieron que tanto la economía española en general como el sector inmobiliario en particular recuperaran la senda alcista en el año 2021. En este sentido, a pesar de que la adquisición de vivienda disminuyó, el número total de viviendas en propiedad fue sustancialmente superior a aquellas destinadas al alquiler, representando a 31 de diciembre de 2021 un 77% y un 23%, respectivamente, de acuerdo con el Instituto Nacional de Estadística (INE).

En 2022 se experimentó un "boom inmobiliario", batiendo récords históricos tanto en precio como en cantidad de compraventas, alcanzando así cifras no vistas desde 2008. Sin embargo, debido a diversos eventos imprevistos como la invasión por parte de Rusia a Ucrania, la inflación aumentó encarecidamente. Para contener dicha inflación, los Bancos Centrales implementaron políticas monetarias restrictivas, tales como un programa de subida de tipo de interés, incrementando los intereses de los préstamos de particulares y empresas.

La subida de tipos y el endurecimiento de las condiciones de financiación por parte de los Bancos Centrales han hecho mella en la concesión del crédito para vivienda y están detrás de la caída en la firma de hipotecas experimentada durante el ejercicio 2023 (-14,4% interanual en agosto de 2023), coincidiendo con el cumplimiento de un año desde el inicio del ciclo de alzas de tasas por parte del Banco Central Europeo. En concreto, en agosto de 2023, se realizaron en España 49.252 operaciones de compraventa de vivienda, en comparación con las 57.548 correspondientes al mismo mes en 2022, de acuerdo con el Instituto Nacional de Estadística (INE).

Por todo esto, no es posible predecir cuál será la tendencia del ciclo económico en los próximos años, ni si se producirá una nueva recesión del sector inmobiliario, en cuyo caso se podría producir una nueva disminución en los precios de venta de viviendas y de alquiler de inmuebles terciarios y en el volumen de operaciones (transacciones de viviendas y ocupación de edificios).

El acaecimiento de circunstancias adversas para la inversión en el sector de la construcción y promoción inmobiliaria residencial, tales como la coyuntura socioeconómica y el incremento de la tasa de paro durante un periodo de tiempo prolongado, podrían impactar negativamente a la demanda y a la capacidad de los clientes para cumplir con sus obligaciones de pago, lo cual tendría una repercusión directa en la recuperabilidad de la inversión del Emisor y en sus actividades, resultados de explotación y situación financiera. Cabe destacar, no obstante, que la presencia del Emisor en regiones con precios elevados y demanda relevante (Madrid, Barcelona) podría mitigar la situación desfavorable del sector, iniciando la recuperación de la actividad de forma más notable que otros competidores.

## **(2) El sector inmobiliario está condicionado por la situación política nacional e internacional:**

El Emisor está expuesto al riesgo político de España y, en menor medida, de Europa y el resto del mundo. El crecimiento en España y en algunos estados miembros de la Unión Europea de ideologías con políticas y prioridades alternativas, o incluso contrarias a la Unión Europea, podría afectar negativamente a la situación política y económica de la Eurozona y de España. Todo ello podría provocar un impacto material adverso en las actividades, los resultados de explotación y la situación financiera del Emisor.

Actualmente, España se enfrenta a desafíos significativos en el ámbito político. La compleja dinámica de coaliciones, las tensiones territoriales como el conflicto catalán, y las cuestiones económicas han creado un entorno político marcado por una elevada incertidumbre. En concreto, la formación de Gobierno tras los resultados de las elecciones generales celebradas el 23 de julio de 2023 y el conflicto independentista catalán han generado una división en la sociedad española y han aumentado las discrepancias políticas. La incertidumbre en torno a dichas cuestiones también tiene implicaciones económicas y sociales,

afectando a la confianza de los inversores y generando un ambiente político en el que la toma de decisiones se ve condicionada por la necesidad de abordar estas tensiones.

En el ámbito internacional, la invasión rusa a Ucrania iniciada el pasado 24 de febrero de 2022 ha impactado económicamente a través de un aumento progresivo del precio de materias primas, electricidad y combustible, lo cual, unido a las tensiones en las cadenas de suministro, ha provocado un aumento interanual de los precios de hasta al +8,4% en Europa en diciembre de 2022 (+5,7% en España). Tras las medidas implementadas por el BCE con el objetivo de combatir la inflación en la Zona Euro, a cierre de octubre de 2023, el índice de inflación general manifiesta un avance de los precios interanual del +2,9% en Europa y el +3,5% en España, si bien la inflación subyacente aún se mantiene elevada (+4,2% en Europa, frente al +5,2% en España).

Con carácter más reciente, cabe destacar la escalada de tensiones en Oriente Próximo ocasionada por la reactivación del conflicto entre Israel y Palestina en octubre de 2023. El conflicto no sólo ha suscitado una inquietud regional, sino que también plantea serias implicaciones para la estabilidad económica y política a nivel mundial, especialmente en lo que respecta a las fluctuaciones de precios de materias primas. Dada la importancia estratégica de Oriente Medio en la producción y exportación de petróleo, cualquier alteración en la región puede desencadenar variaciones significativas en los precios del crudo a nivel global. La incertidumbre persistente afecta la confianza de los mercados, lo que podría resultar en volatilidad en los precios de materias primas clave, impactando no solo a los sectores energéticos, sino también a las cadenas de suministro internacionales.

El alza de los precios provocado por tensiones políticas a nivel nacional e internacional se está traduciendo en una disminución del poder adquisitivo de hogares y, en consecuencia, en una mayor dificultad de acceso a la vivienda, tanto por la vía de la compra como de la renta; lo que en última instancia podría conducir a una disminución de la rentabilidad de las operaciones inmobiliarias. Todo ello podría provocar un impacto material adverso en las actividades, los resultados de explotación y la situación financiera del Emisor.

### **(3) El sector inmobiliario es altamente competitivo:**

El sector inmobiliario en España es altamente competitivo, caracterizándose por la existencia de pocas barreras de entrada a nuevas empresas. No obstante, en el actual ciclo del sector inmobiliario existen mayores barreras de entrada que en el anterior ciclo expansivo, como consecuencia del endurecimiento de las condiciones de financiación del sector por parte del sector financiero, lo que impide la entrada de operadores con escasa capacidad financiera.

Los competidores del Emisor son normalmente empresas de ámbito nacional o local, e incluso internacional, las cuales pueden tener mayor tamaño o recursos financieros. Esta competencia se ha visto aún más acentuada con la incorporación de nuevos actores al sector inmobiliario como, por ejemplo, las entidades financieras que buscan "deshacerse" de los activos inmobiliarios, incluyendo aquellos adquiridos por la ejecución de préstamos impagados, y la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (SAREB), entidad privada creada en noviembre de 2012 para ayudar al saneamiento del sector financiero español y, en concreto, de las entidades que acumulaban una excesiva exposición al sector inmobiliario.

Adicionalmente, las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (las "SOCIMI") se incorporaron al mercado español respaldadas por inversores tanto españoles como internacionales, principalmente fondos de inversión internacionales, altamente profesionalizados, de gran tamaño y solvencia. Recientemente se está produciendo un proceso de concentración de compañías promotoras que han servido de vehículos para la inversión, fundamentalmente en suelos finalistas, de fondos internacionales en sector de la promoción residencial. Además, algunos de estos fondos internacionales tienen en su estrategia acceder a cotizar sus títulos en el mercado bursátil como medio para materializar las plusvalías de sus inversiones.

Como consecuencia de la incorporación de estos nuevos actores en el mercado inmobiliario ha aumentado la competencia para la compra de suelos y solares para el desarrollo de las actividades.

Es posible que el Emisor no pueda llevar a cabo determinadas adquisiciones de activos debido, entre otras causas, a la escasez de financiación, a las dificultades en las negociaciones para su adquisición, al

incremento del precio de los solares disponibles o a la elevada competencia del sector inmobiliario. Esta elevada competencia podría dar lugar a un exceso de oferta o a una disminución de los precios, y, en definitiva, a una reducción del valor de los activos.

Adicionalmente, otros competidores del mercado podrían adoptar modelos de negocio de alquiler, de promoción, de desarrollo y adquisición de inmuebles similares a los del Emisor, lo que podría reducir sus ventajas competitivas y perjudicar significativamente sus actividades. Todo ello podría provocar un impacto material adverso en las actividades, los resultados de explotación y la situación financiera del Emisor.

#### **(4) Elevado stock de viviendas sin vender en España:**

El estallido de la crisis inmobiliaria en 2007 provocó un importante exceso de oferta de viviendas nuevas en España, lo que se tradujo en la acumulación de un gran número de viviendas nuevas no vendidas, si bien cabe destacar que esta situación ha tenido una menor relevancia en las zonas metropolitanas de Madrid y Barcelona respecto a otras zonas del resto de la península ibérica, siendo estas dos zonas en las cuales ejerce su actividad el Emisor.

A partir del año 2010, la tendencia dominante ha sido la absorción progresiva del *stock* acumulado de vivienda nueva. En esta línea, a cierre de 2022 el número de viviendas nuevas no vendidas en España se situó en 444.546, reflejando un decremento del 1,0% respecto al año anterior (448.809 en 2021)<sup>1</sup>.

Pese a la positiva tendencia, la turbulenta situación económica y política en España y Europa, la posibilidad de conflictos internacionales a gran escala y sus efectos en la economía nacional e internacional o el severo incremento de la inflación y los tipos de interés podrían provocar una nueva acumulación de vivienda nueva no vendida, elevando el *stock* y materializándose así en una desventaja para el negocio del Emisor. Esto, junto con las presiones de venta que están ejerciendo sobre las entidades financieras las medidas de regulación bancaria relativas a sus embargos inmobiliarios, sigue ejerciendo una presión a la baja sobre los nuevos precios de la vivienda y puede tener un impacto material adverso en las actividades, los resultados de explotación y la situación financiera del Emisor.

#### **(5) Incurrencia en costes significativos por adquisiciones que no se completan, costes de ejecución de proyectos y la aparición de riesgos relevantes no identificados o imprevistos:**

Para las adquisiciones de suelo, el Emisor identifica, en primer lugar, las oportunidades que ofrece el mercado y lleva a cabo un proceso de *due diligence* para posteriormente, teniendo en cuenta los resultados de la misma, proceder a la negociación de la adquisición del suelo. En todo este proceso, el Emisor, ocasionalmente, incurre en costes en relación con las valoraciones, la financiación y la gestión de los activos, áreas en las que, además, de manera ocasional, intervienen terceros mediante la prestación de servicios profesionales. En este sentido, cabe destacar que pese a tratarse de un riesgo relevante en el sector inmobiliario, los costes de *due diligence* del Emisor no son elevados puesto que realiza casi todo el proceso internamente, a excepción de los estudios geotécnicos, en los que cuenta con especialistas externos de elevada profesionalidad y garantía.

Dentro del sector inmobiliario, en ocasiones, las adquisiciones analizadas y negociadas no llegan a ejecutarse, conllevando la pérdida del capital invertido en dichos servicios y la asunción de costes. En este sentido, cuanto mayor sea el número de adquisiciones no ejecutadas, mayor será el potencial impacto que los costes asumidos en estos procesos. Señalar, no obstante, que este tipo de situaciones no ha supuesto pérdidas relevantes para el Emisor en los últimos ejercicios.

Además, incluso ante un escenario de materialización de las adquisiciones analizadas y valoradas, no existe certeza de que, en el proceso de adquisición del suelo, se hayan identificado y analizado correctamente el detalle o el alcance de los riesgos, pudiendo en este caso, afectar la rentabilidad de la

---

<sup>1</sup> Fuente: Informe sobre el *Stock* de Vivienda Nueva, Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana, 2022

inversión en cuestión. Así, los inmuebles o suelos adquiridos por el Emisor o aquellos en los que pueda invertir en el futuro pueden estar sujetos a derechos de propiedad ocultos o ser objeto de evicción, vicios ocultos o defectos no aparentes en el momento de realización de los procesos de *due diligence* o en el momento de adquisición lo que puede tener un impacto material adverso significativo en las actividades, los resultados de explotación y la situación financiera del Emisor.

En relación con los costes de ejecución del proyecto, cabe destacar que el Emisor se encuentra expuesto a riesgos relacionados con el incremento significativo de los costes o con costes inicialmente no previstos en la ejecución y desarrollo de los proyectos inmobiliarios debido a una serie de factores, entre otros, a errores y omisiones relevantes en el presupuesto, al incremento de los costes de adquisición del suelo, de los materiales de construcción (como el cemento o el acero) o del capital humano interviniente en los proyectos, a la escasez sobrevenida de mano de obra o a los incrementos en el coste de contratación y de los salarios, a situaciones que afecten a los contratistas y proveedores del Emisor como su insolvencia o dificultades financieras, o a cambios regulatorios en la normativa tributaria aplicable.

Cualesquiera costes relevantes originados durante la ejecución y desarrollo de los proyectos de promoción o derivados de una mala gestión de los mismos pueden dar lugar a pérdidas o a una disminución significativa de los beneficios previstos, así como implicar retrasos e incumplimientos de plazos de finalización y entrega de las unidades, con el potencial impacto material adverso que ello puede acarrear para las actividades, los resultados de explotación y la situación financiera del Emisor.

#### **(6) Imposibilidad de desarrollar y vender las viviendas con éxito o en los plazos previstos:**

La actividad a la que se dedica el Emisor, la promoción inmobiliaria, suele requerir desembolsos significativos de capital durante el proceso de construcción, pudiendo darse el caso de transcurros de tiempo considerables, incluso años, entre los desembolsos iniciales de capital y la materialización de flujos de caja positivos. Durante el proceso de construcción de promociones inmobiliarias, el Emisor puede encontrarse con impedimentos operativos u otro tipo de dificultades, incluyendo aquellas relacionadas con aspectos técnicos de ingeniería en el ámbito de las infraestructuras, cambios regulatorios en la normativa aplicable, disputas con contratistas y proveedores, aumentos de costes de materiales y producción, no disponibilidad de suministros, meteorología adversa, accidentes y desastres naturales, o cambios en los criterios y requisitos de potenciales compradores que pueden implicar una modificación, retraso o dificultad en la finalización de proyectos de promoción inmobiliaria o un incremento considerable de los costes.

Además, el incumplimiento de los plazos de entrega de las unidades construidas puede exponer al Emisor a costes adicionales, dar lugar a la terminación de contratos, conllevar la imposición de penalizaciones o sanciones, causar la ejecución de garantías bancarias por los compradores y, en última instancia, afectar negativamente a su reputación con el consecuente impacto material adverso que cualquiera de estos escenarios acarrearía sobre su actividad, resultado de explotación y situación financiera.

Por último, cabe destacar que, una vez finalizada la construcción de proyectos de promoción inmobiliaria, es posible que el Emisor no sea capaz de vender parte de las unidades terminadas de los proyectos en el plazo establecido, por razones tales como cambios en las condiciones económicas generales o del mercado inmobiliario. En estos supuestos, las existencias del Emisor relativas a unidades terminadas y no vendidas aumentarían, conllevando costes adicionales como los derivados de obligaciones tributarias (entre otros, el impuesto sobre bienes inmuebles o IBI) o gastos de comunidad o mantenimiento en relación con las unidades terminadas, pero no vendidas. Adicionalmente, podría darse el caso de que el Emisor tuviera que vender estas unidades obteniendo márgenes significativamente menores o incluso pérdidas, todo ello con el consecuente impacto material adverso en las actividades, los resultados de explotación y la situación financiera del Emisor.

No obstante, el Emisor se caracteriza por tener una alta visibilidad en la generación de ingresos a corto plazo, favorecida por los elevados niveles de ventas y entregas futuras (contratos privados de compraventa con 10% s/precio final entregado + pagos mensuales hasta entrega). A 31 de octubre de 2023, la cartera de ventas y entregas futuras (contratos de compraventa en firme) del Emisor estaba compuesta, incluyendo exclusivamente viviendas, de 846 viviendas a entregar entre 2023 y 2026 con un valor aproximado de €318M y unos niveles de cobertura del 99% para 2023, el 86% en 2024 y en

torno al 49% en 2025. En total, la cartera de viviendas a esa fecha era de 1.575 viviendas, con un importe de cifra de ventas de €613,2M. Los satisfactorios niveles de ventas y entregas futuras permiten al Emisor mantener unas estimaciones financieras alcanzables en el corto plazo, con rentabilidades adecuadas en un contexto de incertidumbre por la crisis sanitaria y mayor endeudamiento asociado al desarrollo de su actividad.

A la fecha de elaboración del presente Documento Base Informativo, el *stock* de vivienda terminada de Premier España es prácticamente irrelevante.

**(7) Reducciones de valor significativas ante disminuciones futuras del valor del suelo:**

La propiedad de suelo y la promoción inmobiliaria residencial conllevan ciertos riesgos que pueden materializarse ante una reducción significativa de la demanda de vivienda nueva. En esos casos, el Emisor podría tener en propiedad suelo o viviendas adquiridas a un precio cuyos costes serían parcialmente recuperables o directamente irrecuperables o tener en propiedad suelo o viviendas en los que no es rentable construir y vender viviendas lo que podría afectar de forma negativa a su actividad, resultados de explotación y situación financiera.

Si las condiciones del mercado y del sector se deteriorasen de manera considerable en el futuro, el Emisor podría verse obligado a reducir el valor contable de muchos de sus activos inmobiliarios (incluyendo el suelo), cuyo impacto en el balance supondría una reducción drástica del valor de sus activos, lo cual, a su vez, afectaría negativamente a sus rendimientos e ingresos, provocando un efecto adverso de dimensiones considerables en las actividades, los resultados de explotación y la situación financiera del Emisor. Adicionalmente, el Emisor podría tener que vender viviendas o suelo con márgenes inferiores a los estimados, con un impacto sobre la actividad y los resultados similar al mencionado previamente.

Lo anterior, sumado a la naturaleza intrínsecamente ilíquida de los terrenos y las propiedades inmobiliarias, impide que éstos activos puedan convertirse en efectivo de forma inmediata. Sin perjuicio de que el Emisor adquiera suelos ya desarrollados con el fin de llevar a cabo su promoción inmobiliaria y busque su rentabilidad a través de la venta de dichos activos en forma de unidades residenciales, en ocasiones podría verse obligado a vender terrenos sin haber iniciado su promoción inmobiliaria. Esto podría ocurrir por diversas razones tales como cambios en los planes de desarrollo, la decisión de no proceder con la promoción inmobiliaria residencial, cambios en las condiciones económicas o del mercado inmobiliario o problemas financieros. El carácter intrínsecamente ilíquido de los terrenos y propiedades inmobiliarias puede afectar a la capacidad del Emisor de poder dar salida a este tipo de activos en los tiempos requeridos y a precios razonables, pudiendo ocasionar en última instancia costes imprevistos para el Emisor, lo que podría tener un impacto material adverso en sus actividades, resultados de explotación y situación financiera.

Para tratar de limitar el impacto que la reducción de valor del suelo pueda suponer sobre su negocio, la actividad del Emisor se desarrolla, principalmente, en la Comunidad de Madrid y la provincia de Barcelona, dos regiones con una relevante demanda inmobiliaria y niveles de precios elevados que favorece los fundamentos competitivos del Emisor.

A la fecha de elaboración de este informe, Premier España tan sólo tiene un suelo (en la provincia de Valencia) sin desarrollar y sin expectativas de hacerlo a corto plazo, pero que se encuentra prácticamente con valor cero en libros y sin ningún tipo de deuda asociada.

**(8) Costes, disponibilidad y rendimiento de contratistas, subcontratistas y otros proveedores de servicios y régimen de responsabilidad:**

El Emisor ha de emplear a contratistas (que, a su vez, dependen de los servicios de subcontratistas) y a otros proveedores de servicios para el desarrollo del negocio y, en particular, para el desarrollo y supervisión de los proyectos de promoción en curso, incluyendo el diseño y ejecución de las obras correspondientes.

En este sentido, el Emisor se caracteriza por externalizar la fase de construcción en una red de proveedores con los que opera habitualmente, concentrados en 10 compañías de primer nivel, realizado

procesos de control y seguimiento continuados para mitigar potenciales problemas de solvencia ante escenarios negativos de actividad.

No obstante, aún persiste el riesgo de que, en la contratación de terceros, el Emisor no contratara a personas idóneas para la ejecución de los trabajos o la prestación del servicio, o se produjera una reducción en la disponibilidad de empresas prestadoras de servicios esenciales para la finalización de los proyectos. En el caso en el que el Emisor fuera incapaz de contratar a contratistas cualificados y de confianza para el diseño, desarrollo y supervisión de sus proyectos, por razones de disponibilidad de los mismos en el mercado o por elecciones desacertadas, la capacidad del Emisor para completar con éxito los proyectos en plazo y con la calidad necesaria o para la venta de las unidades dentro de los plazos y precios previstos podría verse afectada. En la medida en que el Emisor no sea capaz de subcontratar determinados servicios o adquirir el equipamiento y materiales acorde a las previsiones realizadas, el riesgo de no finalización de cualquier obra o proyecto con la calidad adecuada y de prestación efectiva y satisfactoria de los servicios a sus clientes aumenta, junto con los correspondientes riesgos de penalizaciones, resolución de contratos o responsabilidades que pudieran derivarse para el Emisor, lo que podría tener un impacto material adverso en sus actividades, resultados de explotación y situación financiera.

Además, si bien el Emisor es extremadamente diligente en la verificación y comprobación periódica del cumplimiento por parte de los contratistas de los requisitos establecidos por la normativa aplicable en materia de salud, seguridad y medio ambiente, y en especial aquellos requisitos establecidos por la legislación laboral y demás normativa aplicable, el incumplimiento de los mismos por parte de los contratistas podría derivar en la atribución de responsabilidad por razón de los mismos al Emisor, y el consecuente deterioro de su reputación. En particular, ante ciertos escenarios, el Emisor podría ser responsable mancomunado y solidario por incumplimientos por parte de los contratistas seleccionados en (i) el cumplimiento de las disposiciones establecidas por la ley aplicable en materia de salud y seguridad; (ii) el pago de los sueldos de sus empleados; o (iii) el pago de las contribuciones a la seguridad social pertinentes. Ante cualquiera de estos escenarios, el Emisor podría verse afectado por el cumplimiento de obligaciones de pago o la imposición de sanciones, lo que podría tener un impacto material adverso en su actividad, resultados de explotación y situación financiera.

Adicionalmente, de conformidad con lo establecido en el Código Civil, el incumplimiento de las obligaciones de pago de las constructoras ante sus contratistas implica que éstos están facultados para dirigirse frente a la respectiva sociedad y reclamar el pago hasta el importe equivalente a las cantidades adeudadas por este último a la constructora. En consecuencia, si las constructoras incumplen sus obligaciones de pago, existiría un riesgo potencial de reclamaciones de los subcontratistas por dichas cantidades, si bien es cierto que éste se encuentra muy mitigado por el obligatorio *Project Monitoring* que exigen todas las entidades financieras.

El mencionado servicio de *Project Monitoring* se realiza por un experto independiente en el que se monitoriza el proceso de construcción de cada promoción en tres fases fundamentales:

1. Análisis Inicial: El experto independiente comprueba la idoneidad técnica, urbanística, contractual y administrativa del proyecto y de la documentación técnica necesaria para el desarrollo de la promoción inmobiliaria en cuestión.
2. Control y seguimiento de la ejecución de la obra: El experto independiente controla periódicamente la ejecución de la obra para que se realice conforme con lo previsto (planificación, facturación y coste), y comprueba que las disposiciones del crédito promotor se utilizan para pagar al Contratista, y que éste pague a sus subcontratistas, en la forma establecida y conforme a las certificaciones de obra realmente ejecutada.
3. Informe final de obra: El experto independiente comprueba que la obra se ha ejecutado finalmente conforme a lo previsto, que se han abonado todas las certificaciones de obra de la constructoras y subcontratistas, y que el edificio cuenta con todas las autorizaciones necesaria y cumple con todos los requisitos legales establecidos para proceder a la entrega de las viviendas resultantes.

Por otro lado, en virtud de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (la "LOE"), el Emisor tiene la condición de promotor, implicando la responsabilidad solidaria junto a los intervinientes en el proceso de construcción en caso de ser terceras partes frente a los adquirentes de las unidades

construidas por defectos o daños materiales en las mismas causados por defectos o vicios en la construcción de las viviendas. Así, como promotor, el Emisor es responsable: (i) durante un periodo de un año por cualesquiera daños materiales por vicios o defectos en la ejecución que afecten a elementos de terminación o acabado de las obras; (ii) durante un periodo de tres años por cualesquiera daños que afecten a la habitabilidad del inmueble causados en los elementos de construcción o instalaciones; y (iii) durante un periodo de diez años por cualesquiera daños materiales que afecten a los elementos estructurales del inmueble. Los anteriores escenarios pueden dar lugar a responsabilidad civil o penal frente a terceros, así como a daño reputacional en los casos particulares en los que se ponga en riesgo la seguridad pública, lo que podría tener un impacto material adverso en la actividad, resultados de explotación y situación financiera del Emisor.

Además, a diferencia de la responsabilidad atribuida por la LOE al resto de participantes en el proceso de desarrollo y construcción, la responsabilidad atribuida al Emisor en su condición de promotor no está únicamente vinculada al incumplimiento de sus obligaciones, sino que se encuentra vinculada al incumplimiento de obligaciones de terceros. Así, el Emisor no se encuentra sujeto a riesgos típicos o específicos, sino que será responsable por los actos y/u omisiones de los demás participantes, sean personas físicas o jurídicas, en el proceso de construcción.

En este sentido, de acuerdo con las disposiciones de la LOE, el promotor tiene la condición de garante de facto del cumplimiento de las obligaciones del resto de participantes. Aunque el Emisor provisione tales contingencias, podría ocurrir que las cuantías exigidas o exigibles bajo el régimen de responsabilidad aplicable excedieran dichas provisiones. Asimismo, en caso de que el actual régimen de responsabilidad se endureciera como consecuencia de un cambio legislativo o normativo esto podría tener un impacto material adverso en su actividad, resultados de explotación y situación financiera.

Por último, los contratistas de los que potencialmente puede depender el Emisor para la finalización de proyectos pueden verse afectados por las recesiones y crisis económicas y su impacto en el sector, así como por la mala gestión realizada por su personal de dirección. La insolvencia u otras dificultades financieras de cualquiera de los contratistas actuales del Emisor podrían tener un impacto material adverso en las actividades, resultados de explotación y situación financiera del mismo.

#### **(9) Limitaciones a la disponibilidad de préstamos hipotecarios y/o aumentos de tipos de interés:**

La adquisición de vivienda residencial en España generalmente se articula a través de la suscripción, por los particulares, de préstamos hipotecarios con entidades financieras. Por lo tanto, el negocio del Emisor depende en gran parte de la capacidad de sus clientes de acceder a dicha financiación. Una contracción de la disponibilidad del crédito podría afectar negativamente al mismo.

Tras la crisis financiera de 2007, el acceso a la financiación hipotecaria para vivienda residencial en España se ha visto restringido debido a una serie de factores, incluyendo, entre otros, (i) la salida de un gran número de entidades financieras del mercado español; (ii) el incremento de los requisitos de capitalización de las entidades financieras; (iii) unas tasaciones de las viviendas más exigentes y cautelosas; y (iv) un deseo de ciertas entidades financieras a limitar su exposición de riesgo en las financiaciones hipotecarias de vivienda residencial. El incremento de los requisitos para el acceso y obtención de financiación para la adquisición de vivienda residencial ha venido dificultando a los promotores y constructores dar salida a un gran número de stock de viviendas en los últimos años.

Asimismo, en los últimos años se han promulgado nuevas leyes destinadas a proteger a los consumidores como, por ejemplo, la Ley 5/2019, de 15 de marzo de Contratos de Crédito Inmobiliario que impone, entre otros, la imposición a las entidades financieras de ciertos requisitos de transparencia y formalidades precontractuales adicionales a cumplir a la hora de facilitar crédito hipotecario para la adquisición de vivienda que ha ido incrementado de forma paulatina el plazo de obtención de dicho crédito por particulares.

Por último, cabe destacar que el otorgamiento de préstamos hipotecarios en España está en gran medida referenciado a tipos de interés variables como el EURIBOR, el cual, en los meses anteriores a la fecha de elaboración del presente Documento Base Informativo, ha experimentado un incremento exponencial, como respuesta al severo avance de la inflación en las principales economías del mundo. El aumento en los tipos de interés ha tenido un impacto relevante en los gastos asociados a la adquisición de financiación

hipotecaria, afectando de forma negativa a la principal vía de financiación de los clientes del Emisor para la adquisición de vivienda, reduciéndose así de forma proporcional la demanda de vivienda nueva, e incrementando de igual manera el coste de financiación del Emisor, dando lugar a un impacto material adverso en sus actividades, resultados de explotación y situación financiera.

**(10) Riesgo de incremento de la inflación:**

Tras años con tasas de inflación históricamente bajas, el nivel de precios comenzó a aumentar con fuerza durante el año 2022 debido a una serie de *shocks* excepcionales con motivo, entre otros factores, de la invasión de Ucrania por parte de Rusia, el severo alza de los precios de la energía y las tensiones de suministro globales. En este contexto, la inflación en la Eurozona alcanzó su máximo en octubre de 2022 con un avance interanual de +10,6%, mientras que en España el máximo se alcanzó en julio de 2022, con un alza de los precios del +10,8% interanual. Desde entonces, el índice ha mostrado una tendencia descendente, con motivo de las políticas monetarias restrictivas acometidas por los Bancos Centrales.

En este sentido, a cierre de octubre de 2023, el índice de inflación general manifiesta un avance de los precios interanual del +2,9% en Europa y el +3,5% en España, si bien la inflación subyacente aún se mantiene elevada (+4,2% en Europa, frente al +5,2% en España), aún lejos del nivel objetivo del 2% del Banco Central Europeo.

De acuerdo con las declaraciones del organismo, se espera que la inflación siga cayendo durante 2023 y 2024, impulsada por la moderación de la inflación en los productos energéticos. A medida que las presiones sobre los costes se desvanezcan y las medidas de política monetaria del BCE surtan el efecto esperado, la inflación debería volver al objetivo del 2% en 2025.

En relación con el negocio del Emisor, la inflación puede afectar negativamente al aumentar el coste de los suelos finalistas que compra para desarrollar su actividad promotora, así como los materiales y la mano de obra, requiriendo de negociaciones con los proveedores de construcción para el correcto desarrollo de las promociones inmobiliarias.

El Emisor, que hasta el momento ha tenido capacidad para transferir el incremento de costes al precio de venta de sus promociones, podría incurrir en un menor margen de rentabilidad en próximos ejercicios con motivo de dicho incremento y su incapacidad para realizar *pass-through* del mismo al consumidor final, lo cual podría conllevar impacto material adverso en sus actividades, resultados de explotación y situación financiera.

**(11) Riesgo de desabastecimiento y de incremento del coste de las materias primas provocado por la crisis de suministro:**

La severa paralización provocada por la pandemia de Covid-19 y la posterior reactivación de la actividad industrial y comercial global desde principios de 2021 provocó un incremento de la demanda de bienes y servicios superior a la capacidad del mercado de producción y distribución. Todo ello desencadenó una crisis de abastecimiento global que ha afectado de forma negativa a la actividad de las empresas, a través del retraso de pedidos y el encarecimiento de los costes de transporte.

Adicionalmente, a los incrementos de costes acumulados durante la pandemia se sumó un aumento adicional con motivo del conflicto armado en Ucrania, lo que provocó un incremento de los presupuestos de obra. Sin embargo, a lo largo del año 2022 los costes directos de construcción en edificación residencial moderaron su crecimiento (+12,3% en diciembre de 2022 frente al +19,0% de 2021), estabilizándose durante el primer semestre de 2023 hasta registrar un incremento interanual del +2,8% a 30 de junio de 2023, de acuerdo con el Informe de Costes Directos de Construcción elaborado por la constructora ACR.

Pese a dicha moderación, un nuevo endurecimiento de la crisis de suministro a nivel global podría conllevar un retraso en la ejecución o entrega de proyectos por parte del Emisor, así como un significativo incremento del coste de las mismas, provocando un impacto material adverso en las actividades, los resultados de explotación y la situación financiera de Emisor.

**(12) Riesgos asociados con el material de construcción de los edificios:**

Las actividades de promoción del Emisor están expuestas a posibles retrasos en las entregas en función de la disponibilidad del material de construcción de los edificios empleado por los proveedores a los que externaliza el diseño y la ejecución de las promociones. Asimismo, dichas actividades contienen el riesgo de utilización de materiales que, si bien estaban permitidos en el momento de la construcción, podrían prohibirse posteriormente.

En este sentido, pese a los esfuerzos del Emisor por garantizar en todo momento el empleo de proveedores cualificados y reconocido prestigio, y que los materiales utilizados en sus proyectos de desarrollo cumplan debidamente con la normativa vigente, cualquier cambio posterior en la normativa podría dar lugar a la prohibición de cualquiera de estos materiales, dando lugar a reclamaciones.

En caso de reclamaciones por daños o responsabilidad con motivo de los materiales empleados o el retraso en la ejecución de los proyectos, el Emisor podría incurrir en costes adicionales, así como en responsabilidad por cualquier daño producido. Si el Emisor queda sujeto a reclamaciones importantes en el futuro, esto podría tener un impacto material adverso en sus actividades, resultados de explotación y situación financiera.

**(13) Cambios en las preferencias de los consumidores y cambios demográficos que puedan afectar negativamente a la demanda de viviendas:**

Las tendencias en las preferencias de los consumidores, así como la ralentización del crecimiento demográfico y envejecimiento de la población tienen un impacto considerable en la demanda de vivienda de nueva construcción. Cualquier imprevisto en dichas tendencias o una errónea interpretación de las mismas podría suponer un impacto material adverso para las actividades, resultados de explotación y situación financiera del Emisor.

Por ejemplo, un cambio de tendencia en el interés general de los consumidores reconducido a otras alternativas de residencia, tales como el alquiler de vivienda o cualesquiera otros que impliquen la desaceleración o la pérdida de atractivo de la compra de vivienda nueva, podría tener un impacto negativo en la demanda de viviendas del Emisor, con el consecuente impacto material adverso en su actividad, resultados de explotación y situación financiera.

Además, existe la posibilidad de que se produzcan acontecimientos ajenos al control del Emisor que produzcan un deterioro en la percepción del consumidor respecto del atractivo o la calidad de los productos ofertados y comercializados por el Emisor, entre los que se pueden incluir entre otros: (i) la preferencia por un vecindario o ubicación específica en una determinada región (sobre la que el Emisor eventualmente no pudiera tener acceso), (ii) las dinámicas macroeconómicas o de empleo que concentren la demanda en un área específica; o (iii) la preferencia por una tipología específica de vivienda (adossados o casas individuales).

Por último, si bien es cierto que según indica el INE, desde 2016 el crecimiento poblacional en España es positivo, un cambio de tendencia cíclica que implique una ralentización del crecimiento demográfico y el envejecimiento progresivo de la población podría afectar de forma adversa a la demanda a largo plazo de viviendas de nueva construcción ocasionando un impacto material adverso para las actividades, resultados de explotación y situación financiera del Emisor.

**(14) Cambios en la normativa e interpretación de la misma:**

En general, el Emisor está sujeto a numerosa legislación española y de la Unión Europea sobre activos inmobiliarios, desarrollo y planeamiento urbanístico, seguridad y salud, cuestiones técnicas, impuestos, protección de datos, prevención del blanqueo de capitales y financiación del terrorismo, medioambiente y protección de los consumidores, entre otros. La administración o los gobiernos a nivel local, regional, nacional y de la Unión Europea pueden imponer sanciones por incumplimiento de estas normas.

Asimismo, cualquier cambio sustancial en estas disposiciones legales y reglamentarias, o un cambio que afecte al modo en que estas se aplican o interpretan, o en sus requisitos de cumplimiento, podría obligar al Emisor a modificar sus planes de desarrollo o a asumir costes adicionales. Habitualmente, esta normativa otorga amplio margen de discrecionalidad a las autoridades administrativas competentes.

Estos cambios normativos podrían afectar negativamente al uso al que inicialmente el Emisor tenía previsto destinar un inmueble y podrían igualmente provocar un aumento en los costes de inversión o en los gastos corrientes. Cualquiera de estas circunstancias podría tener un impacto material adverso en las actividades, los resultados de explotación y la situación financiera del Emisor.

Respecto a la normativa medioambiental, la administración o los gobiernos a nivel local, regional, nacional o de la Unión Europea regulan y establecen normas medioambientales que son aplicables a las actividades del Emisor. En este sentido, este no puede asegurar que la manera en que estas administraciones o los tribunales competentes interpreten o apliquen aquellas normas no se traduzca en costes adicionales para el Emisor. La legislación española vigente en materia medioambiental contiene una regulación básica para todo el Estado, si bien faculta a las comunidades autónomas para regular determinados aspectos en esta materia. Así, por ejemplo, la responsabilidad de limpieza de las superficies contaminadas se basa en el principio de que las personas que hayan realizado tal contaminación sean responsables.

Con independencia de que el Emisor lleve o no a cabo obras, si el terreno de su propiedad estuviera contaminado y no fuera posible identificar al causante de esa contaminación, el Emisor podría resultar responsable, como consecuencia de la responsabilidad subsidiaria que establece dicha normativa básica. El coste de cualquier acción requerida para eliminar, reparar o investigar tal contaminación podría ser muy elevado. Además, cualquier cambio sustancial en dicha normativa, en su interpretación o aplicación por los correspondientes organismos, o por los tribunales de justicia europeos o españoles, podría obligar al Emisor a modificar sus planes de desarrollo e incurrir en costes adicionales, lo que podría ocasionar un impacto material adverso en sus actividades, sus resultados de explotación y su situación financiera.

#### **(15) Riesgos propios de la gestión de los activos inmobiliarios:**

Las inversiones de este tipo son en mayoría ilíquidas debido a su propia naturaleza. A pesar de la evolución de los indicadores tales como el empleo, los tipos de interés o la confianza del consumidor muestran una recuperación económica y la consolidación de un cambio de ciclo del mercado inmobiliario español, la iliquidez de las inversiones inmobiliarias podría obligar al Emisor a mantener activos inmobiliarios en su cartera durante más tiempo del inicialmente previsto, limitar la capacidad del emisor de convertir los activos inmobiliarios en efectivos en un periodo de tiempo breve y/o exigir una reducción significativa de su precio.

Los desarrollos inmobiliarios requieren un plazo de ejecución de varios meses/años durante los cuales se pueden producir múltiples circunstancias que afecten negativamente a los mismos, tales como anulaciones en sede judicial del planeamiento urbanístico, tanto de carácter general como parcial, como de los sistemas de gestión de urbanística de las unidades de ejecución, problemas técnicos, cambios regulatorios, relaciones con contratistas, subcontratistas o proveedores, accidentes laborales, climatología adversa, desastres naturales, cambios en los requerimientos del comprador, etc. que pueden alargar o retrasar la duración de la construcción.

Adicionalmente, un cambio de ciclo en el sector entre la fecha de la inversión y la fecha de venta del proyecto inmobiliario podría tener un impacto negativo en la rentabilidad de las inversiones realizadas. Estos factores podrían ocasionar costes adicionales a los inicialmente previstos, resolución de compromisos de venta, disminución de los precios de venta, alargamiento de los plazos de comercialización o aumento de los costes financieros y operativos, entre otros, lo que podría ocasionar un impacto material adverso en las actividades del Emisor, sus resultados de explotación y su situación financiera.

Como hemos apuntado anteriormente, el *stock* de obra nueva terminada (y no vendida) de Premier España a la fecha de elaboración de este informe es irrelevante.

#### **(16) Riesgo derivado de la adopción de criterios ESG:**

El riesgo derivado de los factores ESG radica en la necesidad de las empresas de llevar a cabo una transición a nuevas prácticas en materia medioambiental, social y de gobernanza en el corto y medio plazo, con el objetivo de cumplir con los estándares requeridos por los consumidores.

El Emisor desarrolla su actividad en una industria íntimamente ligada a criterios ambientales, sociales y de gobernanza. En concreto, el sector de la construcción y la promoción inmobiliaria presenta un impacto no solo ambiental, sino también social, con motivo de su incidencia tanto en las comunidades como en el entorno donde se asientan las construcciones. Por este motivo, se exige un modelo gestión con unos niveles de autoexigencia elevados en el desarrollo y la comercialización de las promociones, más allá del puro interés económico.

Entre los retos ESG más destacados del sector y con incidencia en la actividad del Emisor, cabe destacar el cuidado medioambiental en el desarrollo de las promociones, la eficiencia energética, la gestión responsable de los residuos, la validación de los inmuebles en materia de sostenibilidad a través de certificaciones (BREEAM, LEED, VERDE, etc.), la implementación de planes de igualdad o la educación de los equipos directivos en materia ESG.

En este sentido, el Emisor se encuentra en una fase temprana de aplicación de criterios ESG, en línea con su objetivo de adaptarse a la práctica de mercado y cumplir activamente con los criterios medioambientales, sociales y de gobernanza. No obstante, el retraso en la adaptación a dichos factores podría tener un impacto adverso en su imagen frente a los consumidores y deteriorar su posición competitiva frente a otros *players* del sector, provocando un impacto material adverso en sus actividades, resultados de explotación y situación financiera.

### **1.1.2. Riesgos propios del Emisor**

#### **(1) Concentración geográfica de las actividades del Emisor:**

Los activos y operaciones del Emisor se encuentran localizados en su totalidad en el territorio nacional con una concentración muy elevada en la Comunidad Autónoma de Madrid (99% del importe neto de la cifra de negocios del Emisor en el período comprendido entre el 1 de enero de 2023 y la fecha del presente DBI, frente al 63,1% en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021) y la provincia de Barcelona, cuya proporción en el total de ingresos del Emisor ha disminuido en relación con los datos previos (1% del importe neto de la cifra de la cartera del Emisor a fecha del presente DBI frente al 36,9% registrado a 31 de diciembre de 2021), debido a que la entrega de las promociones por parte de la delegación de Barcelona está prevista para los meses de noviembre y diciembre de 2023. En este sentido, se espera que a finales del presente año la distribución del importe neto de la cifra de negocios alcance el 27% en Barcelona, frente al 73% en Madrid. Asimismo, cabe destacar el inicio de actividad en Alicante durante el ejercicio 2022, con el desarrollo de tres promociones de tamaño reducido.

En este sentido, con la excepción del reciente inicio de actividad en la provincia de Alicante, el Emisor opera en dos regiones que han mostrado un comportamiento relevante en términos de crecimiento de su parque inmobiliario durante los últimos ejercicios, condicionando positivamente su estructura de ingresos. El enfoque de su actividad en estas regiones se traslada a un precio medio de venta de sus unidades inmobiliarias de 295.000€ en 2022 (360.000€ en 2023), situando a la compañía en el segmento medio-alto dentro del sector.

No obstante, si bien la demanda de vivienda en la Comunidad de Madrid y en Barcelona ha mantenido una tendencia alcista en los últimos años, la concentración geográfica significativa de los activos y operaciones del Emisor implica una mayor exposición a la volatilidad del mercado y otros riesgos derivados de la falta de diversificación, y cualquier desaceleración en el mercado inmobiliario puede conllevar un impacto material adverso en las actividades, los resultados de explotación y la situación financiera del Emisor.

Aún así, el Emisor sigue confiando en Madrid y Barcelona como motores, no sólo del sector inmobiliario en particular, sino de la economía española en general, demostrando mucha mayor fortaleza que cualquier otra provincia española. Adicionalmente, como se mencionaba anteriormente, el Emisor ha incrementado la diversificación geográfica de sus ingresos a través de un acuerdo con Cimbra Homes para desarrollar promociones en las provincias de Alicante y Murcia, lo cual ya se está evidenciando en forma de facturación en el presente ejercicio.

#### **(2) Riesgos derivados del endeudamiento del Emisor:**

El sector inmobiliario, en general, es un sector con un alto grado de apalancamiento financiero. El Emisor muestra un alto nivel de dependencia a la financiación, tanto interna como externa, para la adquisición de terrenos y la construcción de las promociones. En concreto, a 31 de diciembre de 2022, la deuda financiera bruta del Emisor ascendía a €68,3M, lo que supuso una disminución del 13% con respecto al año anterior (€81,7M). Pese al decremento producido durante el ejercicio 2022, es posible que la dependencia del Emisor del endeudamiento no haga sino incrementar en próximos períodos para atender sus necesidades de capital y afrontar las metas que su plan de expansión requiere.

A la fecha de este Documento Base Informativo, el Emisor no se encuentra en una situación de incumplimiento de sus obligaciones bajo los contratos de financiación de los que es parte, lo cual pudiera dar lugar a una situación de vencimiento anticipado de sus compromisos bajo los mismos. No obstante, podrían existir motivos tales como reducciones en los resultados, así como unas mayores necesidades de financiación o efectivo, que podrían incrementar el endeudamiento del Emisor o limitar la capacidad para atender el endeudamiento existente.

En este sentido, cabe señalar que el balance del Emisor, a cierre del ejercicio 2022, presenta un nivel excelente de solvencia patrimonial, un fondo de maniobra positivo de €104,4M (incrementando en €9M frente al registrado en 2021) y un endeudamiento considerado 100% operativo (no existe deuda no asociada a programas en curso) con muy altos niveles de comercialización. Adicionalmente, la propuesta de distribución de resultados del ejercicio finalizado en 2022, formulada por los Administradores Solidarios del Emisor cuenta con una repartición de dividendos por el valor de €12M y el resto del beneficio será destinado a la reserva voluntaria (€221 miles).

No obstante, la capacidad futura del Emisor para cumplir con los ratios financieros y el resto de las obligaciones comprometidas bajo los contratos de financiación de los que es parte, atender el pago del principal e intereses de la deuda derivada de aquellos, o poder refinanciarla en el caso de que fuera necesario, está condicionado por la obtención de resultados del negocio y por otros factores económicos y de los sectores en que opera el Emisor.

El incumplimiento de las obligaciones asumidas por el Emisor frente a las distintas entidades financieras concedentes de su financiación externa podría provocar el vencimiento anticipado de las obligaciones de pago bajo los correspondientes contratos de financiación y el que dichas entidades financieras exigieran anticipadamente el pago del principal de la deuda y sus intereses y, en su caso, ejecutaran las garantías que pudieran haber sido otorgadas a su favor, lo que podría afectar negativamente a las actividades, los resultados de explotación y la situación financiera del Emisor.

Además de lo anterior, cabe destacar las barreras existentes a la obtención de financiación bancaria en el sector inmobiliario, donde con frecuencia se imponen requisitos previos al otorgamiento de la misma, dificultando al Emisor el acceso a dicha financiación ante la exigencia de asegurar un determinado porcentaje de viviendas vendidas antes de comenzar la financiación y construcción del proyecto o de incrementar la inversión requerida de capital del Emisor en los respectivos proyectos. La dificultad o imposibilidad del Emisor para obtener nueva financiación o su obtención en condiciones más desfavorables o a un coste más elevado podría afectar también negativamente a sus actividades, resultados de explotación y situación financiera. Además, un apalancamiento elevado por parte del Emisor puede aumentar su exposición a factores económicos adversos como recesiones o deterioros de la economía española o un incremento en los tipos de interés, lo que a su vez podría reducir los márgenes previstos por el Emisor en sus diferentes proyectos, materializándose en un impacto material adverso en sus actividades, resultados de explotación y situación financiera.

A fecha de elaboración del presente Documento Base Informativo, el Emisor nunca ha dejado de conseguir financiación bancaria para ninguno de sus proyectos, salvo en aquellos casos (muy puntuales) en los que la compañía decidió, voluntariamente, financiar el proyecto íntegramente con recursos propios.

### **(3) Estructura financiera del Emisor enfocada en el corto plazo:**

En relación con el calendario de vencimiento de sus pasivos exigibles, el Emisor muestra una estructura de amortización enfocada en el corto plazo (2023-2024) que responde a la tipología de su endeudamiento y volumen actual de unidades en desarrollo, condicionando la capacidad de pago a la entrega efectiva de viviendas y realización de su suelo en propiedad. A cierre de 2022, el Emisor mantenía líneas de financiación disponibles por valor de €84,5M adicionales al saldo en tesorería y activos a corto plazo,

reflejando una adecuada capacidad a corto plazo para acometer sus compromisos de pago, no previéndose tensiones de liquidez en el futuro cercano.

De esta forma, su actividad se expone en cualquier caso al riesgo de demanda y desarrollo de sus unidades inmobiliarias en los próximos ejercicios, requiriendo del mantenimiento de niveles de ventas satisfactorios que no deterioren su capacidad de pago a la vez que dote de visibilidad suficiente su generación de fondos.

Dicha práctica, si bien es común en el sector inmobiliario, requiere de una adecuada gestión de la liquidez de la empresa para hacer frente a sus compromisos de pago en el corto plazo. En este sentido, el Emisor cuenta con una cartera de ventas y entregas futuras holgada, así como un sólido respaldo por parte de la matriz francesa, lo cual permitiría mitigar cualquier tensión de caja dentro de la compañía. No obstante, en una coyuntura económica como la actual, con medidas restrictivas y de paralización económica como las acordadas en los últimos meses, la falta de finalizaciones y entregas de viviendas suficientes podría provocar una situación de tensión de liquidez que requeriría de un esfuerzo relevante por parte del Emisor para ser solventada, afectando posiblemente a su estructura financiera y sus resultados.

#### **(4) Limitaciones en la obtención de financiación por parte del Emisor:**

El sector de la promoción inmobiliaria requiere de importantes desembolsos iniciales para la adquisición de terrenos y las actividades de construcción y desarrollo integral de promociones y de financiación recurrente.

Cabe destacar que, si bien el Emisor normalmente compra suelo finalista, existen ciertas excepciones en las que debe incurrir en ciertos costes para su desarrollo. En este sentido, con posterioridad a la adquisición del suelo, el Emisor, en ciertas ocasiones, incurre en determinados costes antes del comienzo de la construcción de unidades. En función del grado de desarrollo de un proyecto, la construcción de vivienda puede implicar costes de preparación y tratamiento del suelo, de reparcelación, de instalación y acondicionamiento de infraestructuras como vías de acceso, sistemas de desagüe y gestión de residuos u otros similares, de naturaleza tributaria u otros relacionados con la propiedad del terreno en el que se va a desarrollar la construcción de viviendas.

Si el Emisor no pudiese obtener financiación para la compra de suelo finalista u obtener financiación para sus necesidades de circulante, podrían incurrir en penalizaciones contractuales, comisiones e incluso incrementos en los costes. Cualquier dificultad para la obtención de capital suficiente para suplir los costes correspondientes a las adquisiciones y promociones previstas puede también causar el retraso en la finalización de los proyectos en marcha y tal incumplimiento de plazos puede resultar en un incremento de costes. Cualquiera de los escenarios anteriormente descritos podría tener un impacto material adverso en las actividades, los resultados de explotación y la situación financiera del Emisor.

#### **(5) Escasa diversificación de la actividad del Emisor frente a otros *players* del sector:**

Tal como se mencionaba anteriormente, el Emisor cuenta con un ámbito geográfico de actividad más limitado que otros competidores del sector, centrandó prácticamente la totalidad de su negocio en la Comunidad Autónoma de Madrid y la provincia de Barcelona, lo cual puede resultar positivo en ciertos aspectos, pero también una limitación en otros.

Adicionalmente, la actividad del Emisor se basa principalmente en el desarrollo promotor de la vivienda residencial condicionando sus resultados al desarrollo y ejecución de su cartera inmobiliaria, mientras que otros competidores nacionales cuentan con una mayor diversificación hacia otros sectores (industria, *retail*...), reduciendo así el riesgo de concentración de la actividad ante posibles eventos que puedan afectar exclusivamente a uno de los sectores en los que operan.

Esta mayor concentración de la actividad responde a la política estratégica de la compañía, operando en mercados con una alta demanda y todavía no satisfecha en su totalidad, lo cual favorece las perspectivas de crecimiento para próximos años. No obstante, esta mayor concentración requiere de una adecuada gestión de su banco de suelo finalista y una recurrente captación de clientes para no deteriorar la generación de resultados, elevando igualmente los riesgos inherentes a mercados más concentrados. En caso de producirse un evento nocivo exclusivamente para el sector de la vivienda residencial, se

produciría un impacto material adverso sobre las actividades, los resultados de explotación y la situación financiera del Emisor.

Por último, respecto a la diversificación por ventas, el desarrollo promotor concentró todas las ventas de la compañía durante los ejercicios 2022 y 2021, con una facturación total de €106,3M (€147,8M en 2021), produciéndose así una disminución respecto al ejercicio pasado (472 viviendas y locales en 2022, frente a las 740 de 2021). Este descenso de ventas tiene su origen en una menor adquisición de suelo durante las primeras fases de la pandemia del Covid-19, ocasionando un menor nivel de ventas previsto una vez finalizada la construcción de las promociones (24-30 meses después). Esta escasa diversificación de su actividad podría dar lugar a riesgos y pérdidas futuras, materializándose en un impacto material adverso sobre las actividades, los resultados de explotación y la situación financiera del Emisor.

#### **(6) Riesgo de falta de obtención de terrenos, permisos y aprobaciones necesarios para los proyectos de desarrollo**

El sector de las promociones inmobiliarias requiere la obtención de licencias, permisos y otras aprobaciones necesarias de carácter urbanístico y medioambiental para la iniciación de la construcción de los proyectos. Asimismo, para la entrega de unidades construidas a los clientes es necesaria la obtención de licencias de obra y otras aprobaciones, así como permisos de las correspondientes autoridades públicas.

Si bien es cierto que el Emisor adquiere el suelo finalista para comenzar a realizar directamente la labor de promoción y construcción de la vivienda, es posible que algunos de estos terrenos cuenten con alguna licencia pendiente de emisión para poder iniciar la construcción. La capacidad del Emisor para la obtención de estos permisos y licencias requeridas dependen primordialmente del cumplimiento de los requisitos regulatorios urbanísticos y medioambientales. La concesión de dichos permisos se encuentra regulada a nivel autonómico y local y puede estar sujeta al criterio de las autoridades públicas correspondientes.

Adicionalmente, la normativa de planeamiento urbanístico establece que los permisos y licencias obtenidos pueden ser impugnados ante la autoridad competente dentro del plazo legalmente establecido. En caso de impugnación, la obtención de tales permisos y licencias puede causar retrasos en la entrega de las unidades e incluso la imposibilidad de completar ciertos proyectos en los términos previstos, lo que a su vez puede tener un impacto material adverso en las actividades, los resultados de explotación y la situación financiera del Emisor. No obstante, el hecho de que Premier sea siempre un comprador de suelo finalista reduce considerablemente los riesgos antes comentados.

Por otro lado, cabe destacar el impacto que supondría la escasez de disponibilidad de terrenos finalistas; la demora en la obtención de licencias urbanísticas y otras autorizaciones derivadas de la actuación de la Administración Pública; los efectos adversos derivados de la potestad administrativa para la ordenación urbanística *-ius variandi-*; limitaciones o restricciones sobrevenidas de las determinaciones urbanísticas, fijaciones de precios de venta o arrendamiento, entre otras cuestiones. Esto puede tener un impacto material adverso en las actividades, los resultados de explotación y la situación financiera del Emisor.

Asimismo, un factor para tener en cuenta son los incumplimientos contractuales en la ejecución y entrega en tiempo y/o forma de activos inmobiliarios, bien por las sociedades constructoras o bien por el Emisor, que conlleven la resolución anticipada de la relación contractual y la posible incursión en pérdidas derivadas de una demanda judicial, así como la posibilidad de riesgo de fraude o acciones negligentes o dolosas por una parte interna o un tercero que redunden en pérdidas para el negocio.

La materialización de cualquiera de estos factores de riesgo podría tener un impacto material adverso en la actividad, resultados de explotación y situación financiera del Emisor.

#### **(7) Riesgo asociado a la modificación de las preventas:**

Durante el desarrollo de su actividad, el Emisor afronta el riesgo de que sus preventas no se materialicen en los términos acordados por circunstancias asociadas a, por ejemplo, cancelaciones de reservas existentes o retiradas de clientes. A 31 de octubre de 2023, la cartera de ventas y entregas futuras (contratos de compraventa en firme) del Emisor estaba compuesta, incluyendo exclusivamente

viviendas, de 846 viviendas a entregar entre 2023 y 2026 con un valor aproximado de €318M y unos niveles de cobertura del 99% para 2023, el 86% en 2024 y en torno al 49% en 2025. No obstante, factores externos como la coyuntura económica actual, el desarrollo de la guerra entre Rusia y Ucrania, el conflicto armado entre Israel y Palestina y el recrudecimiento de las tensiones políticas en España tendrían un efecto muy negativo sobre la economía española, afectando directamente a las preventas acordadas entre el Emisor y sus contrapartes a través de posibles cancelaciones y retiradas de clientes.

Asimismo, el Emisor podría afrontar una serie de circunstancias que le impidiera cumplir con sus obligaciones, tales como un incremento en los costes que haga el proyecto inviable, incumplimiento de calendarios, falta de obtención de licencias o la imposibilidad de poder cerrar el porcentaje mínimo de preventas iniciales necesarias para obtener la financiación bancaria promotora adecuada para el proyecto de promoción inmobiliaria.

En estos casos, el Emisor se vería obligado a reembolsar los importes adelantados por aquellos clientes que hubieran suscrito las preventas, así como a abonar, en su caso, aquellas penalizaciones asociadas a dicha rescisión, pudiendo esto impactar adversamente en las actividades, los resultados de explotación y la situación financiera de éste.

#### **(8) Pérdidas no cubiertas por pólizas de seguro:**

El Emisor tiene contratado pólizas de seguro de daños y de responsabilidad civil en relación con sus activos con unos límites de cobertura que el Emisor considera adecuados y habituales en el sector. No obstante, con independencia de las pólizas de seguro contratadas, algunos tipos de daños pueden encontrarse excluidos o superar el límite máximo de aseguramiento.

En consecuencia, el importe máximo de la cobertura podría no ser suficiente para pagar el valor total de mercado o el coste de reposición del activo dañado y perder todo o parte del capital invertido en el activo, así como los ingresos futuros derivados del mismo, e incluso ser responsable de obligaciones económicas relacionadas con el activo lo que podría tener un impacto material adverso lo que podría afectar de forma negativa las actividades, los resultados de explotación y la situación financiera del Emisor.

#### **9) Incidentes fuera del control del Emisor:**

Desastres naturales, tales como huracanes, terremotos, volcanes y tsunamis, la propagación de enfermedades contagiosas, pandemias como la derivada del Covid-19, así como actos terroristas y acciones militares, guerras, delincuencia generalizada, difusión de noticias que pongan en duda la seguridad de determinadas zonas o incertidumbres políticas en áreas geográficas en las que el Emisor opera de forma significativa, o de las que se nutre de gran número de clientes así como otros incidentes fuera del control del Emisor, podrían causar, por un lado, el daño, deterioro e incluso destrucción de sus infraestructuras, lo que podría tener un impacto material adverso en sus actividades, resultados de explotación y situación financiera.

#### **(10) Dependencia del personal clave:**

Tanto para el desarrollo de sus actividades como para la consecución de sus objetivos estratégicos, el Emisor depende de la calidad y formación de sus empleados y personal de dirección, así como de la suficiencia de su plantilla.

El Emisor cuenta con un equipo gestor profesional experimentado y cualificado, cuya estabilidad y experiencia en el seno del Emisor ha permitido obtener una mejora en su posición dentro del sector inmobiliario español.

La gestión desarrollada por el Emisor durante su trayectoria reciente está soportada en un equipo de profesionales con amplia trayectoria dentro de la compañía que desarrollan una estrategia fundamentada en la adquisición selectiva de suelo de calidad y mantenimiento de niveles de rentabilidad satisfactorios, desarrollando sus promociones una vez realizadas, un volumen de ventas y entregas futuras adecuado que incluyen únicamente los contratos privados de compraventa en firme (10% sobre precio venta como garantía, más pagos mensuales hasta la entrega).

La pérdida de cualquier miembro clave de la alta dirección o del equipo gestor o la eventual incapacidad del Emisor para atraer y retener personal directivo con cualificación suficiente podría limitar o retrasar los esfuerzos de desarrollo del negocio del Emisor y la ejecución de su plan estratégico con el consiguiente impacto material adverso en las actividades, los resultados de explotación y la situación financiera del Emisor.

**(11) Carácter familiar en la mayor parte del accionariado:**

A la fecha del presente Documento Base Informativo, la mayoría del capital social del Emisor se encuentra en manos de varios accionistas significativos con participaciones superiores al 5%. En concreto, la familia Miterrand es titular, directa o indirectamente, de una participación superior al 85% del capital social del Emisor.

Por tanto, dicho grupo familiar tiene en conjunto una influencia muy significativa y determinante tanto en la gestión del Emisor como en cualquier asunto que haya de ser aprobado por la Junta General de Accionistas, incluyendo, entre otros, el reparto de dividendos, la aprobación de modificaciones estatutarias, la elección o el cese de consejeros y la aprobación de fusiones, así como de otras operaciones societarias relevantes.

Estos accionistas podrían llevar a cabo determinadas actuaciones para proteger sus intereses económicos, o sus intereses podrían diferir de los de otros accionistas, los del Emisor, o los tenedores de los Pagarés. Conflictos internos derivados de esta situación podrían conllevar un impacto material adverso en las actividades, los resultados de explotación y la situación financiera del Emisor.

**(12) Riesgo de fraude:**

Supervisar el cumplimiento de las normas de blanqueo de capitales, financiación del terrorismo y soborno puede suponer una carga financiera para el Emisor, así como problemas técnicos significantes. A pesar de que el Emisor considera que sus actuales políticas y procedimientos son suficientes para cumplir con la regulación aplicable y que hasta la fecha no se ha producido ningún caso de fraude, soborno o corrupción, no puede garantizar que sus políticas y procedimientos contra el blanqueo de capitales, la financiación de terrorismo y soborno no vayan a ser eludidas o sean suficientes para prevenir completamente el blanqueo de capitales, la financiación del terrorismo o el soborno.

Cualquiera de estos eventos podría tener graves consecuencias, incluyendo sanciones civiles y penales, multas y notables consecuencias reputacionales, que podrían tener un impacto material adverso las actividades, los resultados de explotación y la situación financiera del Emisor.

**(13) Riesgo de litigios:**

Como resultado del curso habitual del negocio, el Emisor se puede encontrar incurso en litigios o reclamaciones de diverso carácter, si bien su resultado es incierto y no puede ser determinado con exactitud.

Estos litigios surgen fundamentalmente de las relaciones con clientes, proveedores y empleados, así como de sus actividades. A fecha de este Documento Base Informativo, no existen procedimientos judiciales o de arbitraje pendientes contra el Emisor que puedan afectar de modo relevante a sus actividades, resultados de explotación y situación financiera.

**(14) Riesgo reputacional:**

El Emisor está expuesto a riesgos por pérdida de imagen y reputación debido a la ausencia de cumplimiento o cumplimiento negligente de contratos con repercusión pública, a requisitos legales, a daños materiales o a personas, a la conflictividad sociolaboral o a cualquier otro aspecto relevante para el público y los mercados.

Daños en la reputación, publicidad negativa u opiniones públicas adversas, sean ciertas o no, provengan de las actividades del Emisor o de determinados agentes del sector en general, podrían tener un impacto material adverso en las actividades, los resultados de explotación y la situación financiera del Emisor.

#### **(15) Dependencia de sistemas tecnológicos:**

El Emisor depende cada vez más de tecnologías de la información altamente sofisticadas que no forman parte de su ámbito de actividad y área de *expertise*. Estos sistemas son vulnerables a una serie de problemas, tales como el mal funcionamiento, la piratería maliciosa, el daño físico a centros tecnológicos o los virus informáticos.

Adicionalmente, los sistemas necesitan actualizaciones periódicas y es posible que el Emisor no pueda implementar las actualizaciones de manera oportuna o estas no funcionen según lo planeado. Además, la imposibilidad de proteger sus operaciones de ciberataques o el uso inadecuado de los sistemas tecnológicos podrían resultar en la pérdida de datos del cliente o del proyecto u otro tipo de información. Las amenazas son cada vez más sofisticadas y no se puede garantizar que el Emisor pueda protegerse de todas ellas. Como resultado de cualquier fallo de sus sistemas tecnológicos, el Emisor podría sufrir interrupciones importantes de su negocio, podría perder o comprometer datos importantes e incurrir en costes significativos.

En este sentido, el Emisor no puede asegurar que los sistemas de apoyo y programas antivirus que mantiene para proporcionar disponibilidad de servicio de alto nivel y garantizar la continuidad del negocio no pueda ser objeto de ataques o fallos sobrevenidos fuera de su alcance. En caso de fallo o inadecuación de los sistemas, la pérdida de datos confidenciales de clientes o su de propiedad podría afectar de forma material y adversa a la reputación del Emisor o exponerlo a reclamaciones legales, lo que podría tener un impacto material adverso en sus actividades, resultados de explotación y situación financiera.

#### **1.1.3. Riesgos financieros**

En el curso habitual de las operaciones, el Emisor se encuentra expuesto a determinados riesgos financieros, principalmente, al riesgo de crédito, de tipo de interés y de liquidez, los cuales se describen a continuación.

La gestión de los riesgos financieros del Emisor está centralizada en la dirección financiera del Emisor, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a los riesgos descritos a continuación.

#### **(1) Riesgo de crédito:**

El riesgo de crédito se produce por la posible pérdida causada por el incumplimiento de las obligaciones contractuales de las contrapartes del Emisor, es decir, por la falta de cobro en los términos de importe y plazos establecidos. El Emisor se encuentra expuesto al riesgo de crédito con clientes, contratistas, subcontratistas y otros proveedores de servicios, así como al riesgo de crédito con aquellas entidades financieras encargadas de financiar, en cada caso, las construcciones y la adquisición de terrenos por el Emisor en la medida en que estas entidades financieras podrían eventualmente incumplir sus obligaciones contractuales de pago en tiempo y forma.

En este sentido, para entender el riesgo de crédito al que se enfrenta el Emisor en su trato con clientes, es necesario comprender la mecánica de la venta de viviendas, plazas de aparcamiento y locales comerciales. En esta actividad, el cliente paga por adelantado, antes de la entrega, entre el 10% y el 20% del total, y en el momento de la entrega de la vivienda (plazas de parking y locales comerciales), el 100% mediante abono en efectivo y subrogación en el préstamo hipotecario, por lo que no hay riesgo alguno de crédito.

Asimismo, el Emisor se encuentra expuesto al riesgo de crédito que pudiera derivarse de, entre otras cosas, el cambio en la calidad de sus contrapartes como resultado del contexto económico y financiero o a la posible rescisión de contratos privados de compraventa suscritos por los clientes. La actividad comercial que desarrolla el Emisor requiere una importante inversión inicial en activos que resultan especialmente sensibles al riesgo de crédito y que, en caso de incumplimiento, podrían no ser

recuperables o reutilizables. En consecuencia, el incumplimiento de las obligaciones contractuales de las contrapartes del Emisor podría tener un impacto material adverso en su actividad, resultados de explotación y situación financiera.

Cabe destacar, no obstante, que el riesgo de crédito cobra relevancia exclusivamente en una situación de crisis global similar a la ocurrida en 2007, ya que, si un cliente no puede adquirir la vivienda, ésta se vende a un tercero, generalmente a un precio superior. De esta forma, sólo en el caso de crisis globales es cuando es patente el riesgo de crédito. Por otro lado, a fecha del presente Documento Base Informativo, no existe mora, ni impagos por parte del Emisor.

## **(2) Riesgo de tipo de interés en los flujos de efectivo:**

Las variaciones en los tipos de interés modifican el valor razonable de aquellos activos y pasivos que devengan un tipo de interés fijo, así como los flujos futuros de los activos y pasivos referenciados a un tipo de interés variable. A cierre de 2022, cerca de la mitad del endeudamiento del Emisor devenga intereses a tipos variables, por lo que, tanto su tesorería como su deuda financiera están expuestas al riesgo de fluctuación de los tipos de interés.

Más concretamente, a cierre de 2022, el porcentaje de deuda del Emisor referenciado a tipo de interés fijo se encontraba cercano al 46% (€34,9M), con el 54% restante (€41,8M) referenciado a tipo de interés variable. El Emisor no utiliza instrumentos financieros de cobertura para fijar dicho tipo de interés variable, por lo que una modificación sustancial de los tipos de interés podría provocar efectos materiales adversos en los flujos futuros a pagar por el Emisor, afectando directamente a su situación patrimonial y sus resultados financieros.

Cabe destacar que el severo incremento de tipos de interés experimentado desde principios de 2022 hasta la actualidad ha provocado un aumento significativo del coste financiero asociado a la deuda del Emisor e influido en su capacidad de financiación. Nuevas subidas de los tipos de interés podrían tener un impacto material adverso en su actividad, resultados de explotación y situación financiera.

## **(3) Riesgo de liquidez:**

El riesgo de liquidez se produce por la posibilidad de que el Emisor no pueda disponer de fondos líquidos, o acceder a ellos, en la cuantía suficiente y el coste adecuado para hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago. Para mitigar el riesgo de liquidez en la actividad promotora del Emisor, se debe analizar su estructura de financiación.

La deuda hipotecaria, o préstamo hipotecario promotor no se cancela con el flujo de caja obtenido en el negocio, sino a través de las ventas, mediante subrogación del comprador. Por este motivo, no sería adecuado utilizar la ratio Deuda Financiera Neta/EBITDA para este tipo de actividad.

Para reducir el riesgo de liquidez, el Emisor exige un elevado nivel de preventas antes de comenzar la construcción de cada promoción y solicitar financiación bancaria a tal fin. La situación de incertidumbre actual de los mercados puede provocar un aumento general de las tensiones de liquidez en la economía, así como una contracción del mercado de crédito.

A pesar de ello, durante los próximos meses, el Emisor, a la vista de sus previsiones de tesorería y de disponibilidad de financiación, no prevé dificultades de liquidez. La compañía mantiene un adecuado perfil de liquidez, con la presencia de efectivo y otros activos líquidos equivalentes disponible por €28,9M a cierre de 2022 (€32,3M a cierre de 2021) y de líneas de financiación sin disponer por €84,5M, además de los fondos disponibles procedentes de su matriz, lo cual refuerza su solvencia.

### **1.2. Información fundamental sobre los principales riesgos específicos de los valores.**

Los principales riesgos de los Pagarés que se emiten son los siguientes:

#### **(1) Riesgo de mercado**

Los Pagarés son valores de renta fija y su precio en el mercado está sometido a posibles fluctuaciones, principalmente por la evolución de los tipos de interés. Por tanto, el Emisor no puede asegurar que los Pagarés se negocien a un precio de mercado igual o superior al precio de suscripción de estos.

## **(2) Riesgo de crédito**

Los Pagarés están garantizados por el patrimonio del Emisor. El riesgo de crédito de los Pagarés surge ante la potencial incapacidad del Emisor de cumplir con las obligaciones establecidas derivadas de los mismos, y consiste en la posible pérdida económica que puede generar el incumplimiento, total o parcial, de esas obligaciones.

## **(3) Riesgo de variaciones en el informe de *rating* del Emisor**

Con fecha 20 de febrero de 2023, la agencia de calificación crediticia Ethifinance Ratings, S.L. ("**Ethifinance**") realizó un informe de *rating* evaluando la calidad crediticia del Emisor, asignándole un *rating* a largo plazo de BB+ con tendencia estable, con base en una adecuada estructura financiera, favorable cartera de ventas en firme y sólido apoyo y respaldo financiero de su matriz Bassac.

De acuerdo con la metodología seguida por esta agencia de calificación, una valoración de "BB+" se encuentra por debajo del grado de inversión (*sub-investment grade*) y, normalmente, se otorga a negocios de riesgo medio-bajo, con flujos de caja estables y predecibles, flujos de caja libre positivo o con un ratio de apalancamiento bajo.

El Emisor no puede asegurar que, en el futuro, pueda mantener una calificación crediticia de "BB+". Una evolución desfavorable del negocio, actividad, situación financiera, resultados de operaciones y perspectivas del Emisor podría conllevar un deterioro de su solvencia y, a su vez, una rebaja de su calificación crediticia.

Las calificaciones crediticias emitidas por agencias de calificación son una forma de evaluar el riesgo crediticio de los emisores. En consecuencia, la obtención una calificación crediticia inferior por parte del Emisor podría implicar una pérdida de liquidez de los Pagarés emitidos al amparo del Programa de Pagarés Premier España 2023 y la consecuente pérdida de su valor.

## **(4) Riesgo de liquidez**

Es el riesgo de que los inversores no encuentren contrapartida para los Pagarés cuando quieran materializar la venta de estos antes de su vencimiento. Aunque, para mitigar este riesgo, se va a solicitar la incorporación de los Pagarés emitidos al amparo de este Documento Base Informativo en el MARF, no es posible asegurar que vaya a producirse una negociación activa en el mercado.

En este sentido, se indica que el Emisor no ha suscrito ningún contrato de liquidez por lo que no hay ninguna entidad obligada a cotizar precios de compra y venta. En consecuencia, los inversores podrían no encontrar contrapartida para los valores.

## **(5) Orden de prelación**

De acuerdo con la clasificación y orden de prelación de créditos establecidos en el Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Concursal, en su redacción vigente ("**Ley Concursal**"), en caso de concurso del Emisor, los créditos que tengan los inversores en virtud de los Pagarés se situarían por detrás de los créditos privilegiados y por delante de los subordinados (salvo que pudieran ser calificados como tales conforme a lo previsto en el artículo 281.1 de la Ley Concursal).

Conforme al artículo 281.1 de la Ley Concursal, se considerarán como créditos subordinados, entre otros, los siguientes:

- (1) Los créditos que, habiendo sido comunicados tardíamente, sean incluidos por la administración concursal en la lista de acreedores, así como los que, no habiendo sido comunicados, o habiéndolo

sido de forma tardía, sean incluidos en dicha lista por comunicaciones posteriores o por el juez al resolver sobre la impugnación de ésta.

- (2) Los créditos por recargos e intereses de cualquier clase, incluidos los moratorios, salvo los correspondientes a créditos con garantía real hasta donde alcance la respectiva garantía.
- (3) Los créditos de que fuera titular alguna de las personas especialmente relacionadas con el deudor a las que se refiere los artículos 283 y 284 de la Ley Concursal.

*(Resto de la página intencionadamente en blanco)*

## 2. DENOMINACIÓN SOCIAL COMPLETA DEL EMISOR, CON SU DOMICILIO Y DATOS IDENTIFICATIVOS

### 2.1. Información general del Emisor

Denominación social	PREMIER ESPAÑA, S.A.U.
Domicilio social	C/ Martínez Villergas 49 Edificio V 2ª Planta 28027 Madrid
Tipo societario	Sociedad anónima (unipersonal).
Duración	Indefinida.
Constitución	Escritura pública otorgada el 7 de julio de 1989 ante el Notario de Madrid D. José Luis Álvarez, con el número 2.444 de su protocolo.
Inscripción	Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 10039, folio 10, hoja 91.119.
NIF	A59134593.
LEI	959800W7EK SXF4ZJX20.
Web	<a href="http://www.premierinmobiliaria.es">www.premierinmobiliaria.es</a>

### 2.2. Objeto social del Emisor

De acuerdo con lo establecido en el artículo 2 de los estatutos sociales en vigor, constituye el objeto social del Emisor: *la constitución, participación o colaboración de cualquier clase en todo tipo de Sociedades, así como la realización de operaciones – con exclusión de aquellas para las que la Ley requiere una forma social especial – sobre valores muebles o bienes inmuebles pertenecientes a sociedades de todo tipo.*

Adicionalmente, en el artículo 3 de los estatutos sociales, se señala que dichas actividades podrán ser realizadas por el Emisor, directa o indirectamente, incluso mediante su participación en otras sociedades de objeto idéntico o análogo.

### 2.3. Principales hitos en el desarrollo de la actividad del Emisor

Los principales hitos y hechos relevantes del Emisor son los siguientes:

- En 1989, el Emisor francés LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS inicia su actividad en España, concretamente en Barcelona y Madrid, bajo la marca PREMIER.
- En 1991, el Emisor entrega el primer edificio de oficinas en Madrid (Centro de Negocios Norte).
- En 1993, se entrega la primera promoción en Barcelona, la cual consta de 77 viviendas plurifamiliares situadas en el Boulevard de Catalunya, Sant Adrià del Besós. En el mismo año, se produce la entrega de la primera promoción residencial en Madrid, con 98 viviendas plurifamiliares en San Sebastián de los Reyes.
- En 1996, se produce la entrega de la vivienda número 1.000, en Villasol Residencial (Barcelona).
- En 1997, se produce la entrega de la promoción Oasis Plaza (Madrid) que consta de 248 viviendas.
- En 2003, se produce la entrega de la promoción Parque Central (Madrid) que consta de 231 viviendas.
- En 2008, el Emisor realizó un proceso de fusión por el cual absorbió las sociedades sobre las que tenía control, PREMIER PARETS, S.A. y PREMIER MPI PARTNERSHIP, S.L.
- En diciembre de 2009, se adquiere el primer terreno tras la crisis de 2008, localizado en Paracuellos del Jarama (Madrid).
- El 13 de octubre de 2014, el accionista único de ambas sociedades, Bassac S.A., aprobó la fusión entre PREMIER ESPAÑA S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) y LNC DE INVERSIONES, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL). La escritura de la mencionada operación fue firmada ante notario el 29 de diciembre de 2014,

registrándose finalmente la fusión por absorción en el Registro Mercantil de Madrid el 13 de enero de 2015.

- En diciembre de 2014, se entrega la primera promoción con sello BREEAM (*Building Research Establishment Environmental Assessment Methodology*), en Ensanche de Vallecas (Madrid).
- El 16 de noviembre de 2017, el Emisor adquirió PREMIER ASOCIADOS Y PROMOCIÓN DE VIVIENDAS, S.L. Posteriormente, el 19 de marzo de 2018, vendió el 50% de su participación en dicha sociedad a un tercero ajeno al grupo.
- El 18 abril de 2018, el Emisor adquirió PREMIER INVERSIONES Y PROMOCIÓN DE VIVIENDAS, S.L., vendiendo el 50% de participaciones a un tercero ajeno al grupo.
- El 20 de junio de 2018, el Emisor adquirió PREMIER PROYECTOS Y PROMOCIÓN DE VIVIENDAS, S.L.U, con el objetivo de llevar a cabo la promoción inmobiliaria de vivienda libre de un complejo residencial en Madrid. Con el mismo fin, el 24 de octubre de 2018 se adquirió la sociedad PREMIER GESTIÓN Y PROMOCIÓN DE VIVIENDAS S.L.U.
- El 28 de febrero de 2019, el Emisor adquirió el 50% de las participaciones restantes de PREMIER PARTNERS, situada en Barcelona, por €1,7M, alcanzando el 100% del capital social de esta. Como resultado de la compra, se registró una plusvalía como mayor importe del valor de la promoción (€0,7M). Con Dicha adquisición, la empresa pasó a ostentar el 100% de dicha sociedad.
- El 2 de junio de 2020, BASSAC, S.A., el accionista único de Premier España, S.A., aprobó una ampliación del capital del Emisor mediante la elevación del valor nominal de las acciones.
- El 4 de diciembre del 2020, el Emisor adquirió el 100% de las participaciones de la sociedad PREMIER NORTE, S.L.U. (anteriormente Salterni, S.L.U.).
- El 18 de diciembre de 2020, el Emisor registró su primer Programa de Pagarés en el Mercado Alternativo de Renta Fija (MARF), por valor de €50M, con el objetivo de diversificar sus fuentes de financiación, tener mejor acceso a la compra de suelos estratégicos con mayor independencia de la matriz y abaratar los costes financieros globales.
- El 20 de diciembre de 2021, el Emisor registró un nuevo Programa de Pagarés en el Mercado Alternativo de Renta Fija (MARF), por valor de €50M, con el mismo objetivo que el registrado inicialmente.
- El 20 de diciembre de 2021, el Emisor procedió a la liquidación de la sociedad participada al 50% Premier Asociados, S.L., una vez se vendieron todos los pisos, plazas de garaje y locales comerciales de la promoción.
- Durante el ejercicio 2021, el Emisor entregó un total de 725 viviendas y 15 locales, cifra récord histórica tanto en número de unidades vendidas como en cifra de negocio.
- A finales de 2021, el Emisor cerró un acuerdo con Cimbra Homes para el desarrollo conjunto de promociones en las provincias de Alicante y Murcia destinadas a clientes extranjeros, adquiriendo para ello el 80% de las participaciones de la sociedad vehicular constituida a tal efecto (Premier Cimbra Homes, S.L.).
- Durante el ejercicio 2022, el Emisor retomó, después de más de 10 años, la tipología de vivienda unifamiliar con promociones de viviendas en Pozuelo de Alarcón, Paracuellos del Jarama, Julián Camarillo y Alcalá de Henares.
- Durante el ejercicio 2022 la sociedad dependiente Premier Norte S.L., participada al 80% por el Emisor, cambió su denominación a Premier Cimbra Homes, S.L.
- En diciembre de 2022 se procedió a la liquidación de Premier Inversiones y Promoción de Viviendas, S.L., una vez se vendieron todos los pisos, plazas de garajes y locales comerciales de la promoción.
- A principios del año 2023, el Emisor se unió como socio al distrito urbano tecnológico MADBIT, un proyecto que tiene como objetivo impulsar la transformación de la zona de Julián Camarillo en un distrito mixto que combine la actividad terciaria con zonas residenciales.

- En junio de 2023, el Emisor presentó un nuevo proyecto residencial en L'Eixample de Sabadell, Barcelona, que contará con 52 viviendas de renta libre. Asimismo, presentó otra promoción de pisos en el centro de Sabadell, Barcelona.
- Durante el ejercicio 2023, el Emisor se embarcó en un proyecto de nueva promoción en Tres Cantos, Madrid, que contará con dos edificios para un total de 56 viviendas.

#### 2.4. Descripción del negocio del Emisor

En España, PREMIER junto con sus subsidiarias se presentan como la filial participada al 100% por el grupo conformado por BASSAC, S.A. ("**Bassac**") (el "**Grupo Bassac**") compañía cotizada francesa especialista en promoción inmobiliaria de vivienda residencial y oficinas con amplia trayectoria y presencia consolidada en Europa (Francia, España y Alemania). PREMIER se constituyó en el año 1989, siendo la primera compañía del Grupo Bassac ubicada fuera de Francia.

PREMIER basa su actividad en el desarrollo promotor de viviendas residenciales, las cuales son entregadas al cliente una vez finaliza su construcción.

Para ello, el PREMIER mantiene una recurrente cartera inmobiliaria a desarrollar y un banco de suelo suficiente que favorece sus niveles de ventas y entregas futuras, y contratos de compraventa en firme con pagos mensuales hasta la entrega. El tamaño de esta cartera sitúa PREMIER como un grupo de tamaño medio en el sector, que prioriza la generación de rentabilidades significativas a un mayor tamaño y crecimiento dentro de este mercado.

Su actividad se caracteriza por una alta visibilidad en la generación de ingresos a corto plazo, favorecida por los niveles de ventas y entregas futuras (contratos privado de compraventa con 10% sobre el precio final entregado, adicionales a los pagos mensuales hasta entrega) de su cartera en desarrollo que alcanzan, a 31 de octubre de 2023, las 846 viviendas a entregar entre 2023 y 2026, con un valor aproximado de €318M y unos niveles de cobertura del 99% para 2023, el 86% en 2024 y en torno al 49% en 2025.

Respecto a la tipología de activo con la que suele operar PREMIER, ésta se ha especializado en un tamaño medio determinado de promoción, 40-70 viviendas, dirigido a un segmento específico (clase media), orientados a la elección de suelos finalistas que no requieran gran gestión urbanística, es decir, solares, aportando un amplio *expertise* del mercado. De esta manera, consiguen una alta velocidad de rotación de sus activos que les otorga una posición diferenciadora con respecto a sus competidores, además de evitar realizar desinversiones al desarrollar íntegramente todo el banco de suelo adquirido.

La actividad de PREMIER se desarrolla prácticamente en exclusiva en la Comunidad de Madrid y la provincia de Barcelona, dos regiones con una relevante demanda inmobiliaria y niveles de precios elevados que favorece los fundamentos competitivos de la compañía. No obstante, a finales de 2021 el Emisor llegó a un acuerdo con Cimbra Homes para llevar a cabo de forma conjunta promociones en la provincia de Alicante y la Comunidad Autónoma de Murcia, diversificando en mayor medida su actividad y generación de ingresos.

Como pilares fundamentales de sus proyectos, PREMIER apuesta por la innovación y sostenibilidad, mediante la incorporación de opciones y técnicas arquitectónicas para alcanzar una construcción perenne, confortable, sana y respetuosa con el Medio Ambiente. Todas las viviendas se construyen bajo los más estrictos estándares de eficiencia energética, lo cual no solo responde al interés de PREMIER, sino a la demanda por parte de los clientes de viviendas sostenibles y eficientes. De esta manera, muestra un compromiso permanente con la satisfacción de sus clientes, accionistas y con el desarrollo profesional de sus empleados.

Adicionalmente, cabe destacar que PREMIER externaliza la fase de construcción a una red de proveedores de primer nivel con los que opera habitualmente y concentrados en torno a 10 compañías, realizando procesos de control y seguimiento continuado que mitigan potenciales problemas de solvencia.

PREMIER opera bajo la supervisión de la empresa francesa BASSAC S.A., anteriormente LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS ("LNC"), fundada en 1972 por Oliver Mitterrand. Desde la fecha de su fundación, Bassac ha entregado más de 90.000 viviendas, convirtiéndose en uno de los promotores inmobiliarios más conocidos en la industria francesa, con gran actividad en los mercados de España y Alemania.

Bassac es una empresa con un núcleo accionarial familiar estable, donde la familia Mitterrand y el equipo directivo representan alrededor del 85% del Grupo. Es una empresa que cuenta con 51 años de experiencia en el sector.

Presenta una cartera de ventas y entregas futuras (contratos de compraventa firmados en firme) superior a €1.900M a cierre de 2022, y unos niveles de solvencia y liquidez elevados. Además, cuenta un adecuado perfil financiero que permite al Grupo financiar a sus distintas filiales, dotándolas de una elevada solvencia para el desarrollo de su actividad y favoreciendo sus fundamentos competitivos y capacidad de inversión.

Opera principalmente en seis de las áreas metropolitanas más grandes de Francia, estando tres de ellas en París, y el resto distribuidas en Niza/Marsella/Cannes, Lyon y Toulouse/Montpellier. Bassac también se encuentra presente a nivel internacional, concretamente en Múnich (Alemania), bajo la denominación Concept Bau y ZAPF, compañía dedicada al diseño, construcción y venta de garajes prefabricados.

Los valores de Bassac son la confianza, vocación de servicio a sus clientes y promoción de viviendas de calidad, basado todo ello en la implantación mediante equipos locales. Desde su fundación, Bassac ha ido evolucionando para poder desarrollar promociones inmobiliarias que cumplan con los niveles de eficiencia energética y calidad medioambiental más elevados reconocidos por el mercado. En línea con la filial española, Bassac está alineado con la consecución de certificados que acrediten estos requisitos medioambientales, aplicándolos a todo tipo de promociones inmobiliarias residenciales y de oficinas.

## 2.5. Estrategia y activos

El Emisor cuenta con una cartera inmobiliaria en desarrollo compuesta por 27 Promociones a cierre de octubre de 2023, lo que se corresponde con un total de 1.593 unidades residenciales, incluyendo tanto viviendas como locales comerciales.

De las 27 Promociones activas a 31 de octubre de 2023, 24 se localizan en Madrid y Barcelona, ambas regiones con una alta demanda que mitiga el tamaño más reducido de su cartera respecto a otros *players* del sector y el enfoque exclusivo de su actividad en dos territorios dentro del mercado nacional. Las 3 promociones restantes se localizan en Alicante.

En relación con el estado de las mencionadas Promociones, cabe señalar que el 50% de las unidades se encuentran en la fase de construcción, mientras que el resto se sitúan en fase de comercialización o proyecto.

### Cartera inmobiliaria a 31 de octubre de 2023 (viviendas y locales comerciales)

Fases	Viviendas	Peso/Total (%)
Suelo en proceso de compra	66	4,14%
Proyecto	141	8,85%
Comercialización	584	36,66%
Construcción	802	50,35%
<b>TOTAL</b>	<b>1.593</b>	<b>100%</b>

Las Promociones en fase de Proyecto se corresponden con solares recién adquiridos en los que se inicia de manera inmediata el diseño del producto. Una vez se tiene Proyecto, se inicia la comercialización. Una vez conseguida la Licencia de Obras, se inicia la construcción. Una vez finalizada la Obra y está pendiente la entrega y la Licencia de Primera Ocupación (LPO), se considera vivienda finalizada pendiente de entrega.

A 31 de octubre de 2023 la cartera de viviendas vendidas sin entregar asciende a 846 viviendas (€318M) que supone un 53% del total de la cartera de viviendas totales mencionada.

La totalidad de los suelos adquiridos por el Emisor son suelos finalistas, por lo que no cuenta con ningún suelo urbanizable ni en ninguna otra fase que no sea la necesaria para solicitar la licencia directa. El total

de la inversión en solares pendientes de adquisición por parte del Emisor asciende, a 31 de octubre de 2023, a €24,3M.

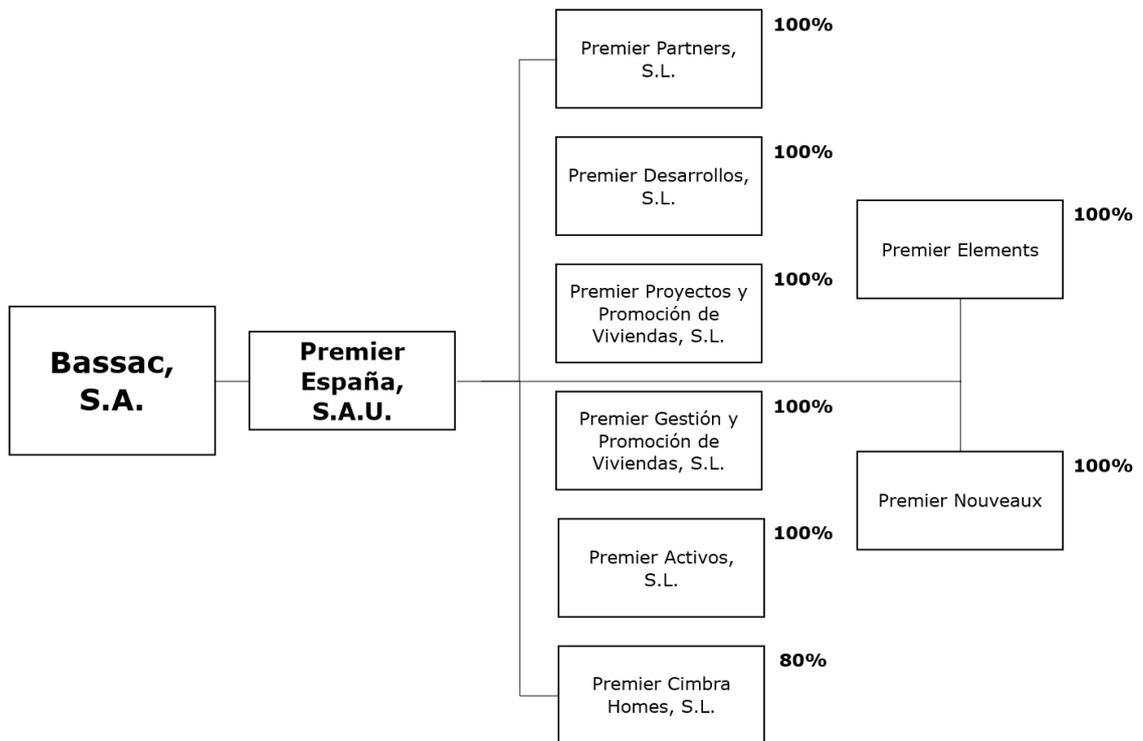
## 2.6. Estructura de la propiedad y equipo directivo

El Emisor se encuentra inscrito en el Registro Mercantil de Madrid como Sociedad Anónima (unipersonal).

Por este motivo, cuenta con un único accionista, la sociedad francesa BASSAC, S.A. (anteriormente LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS, S.A.) con domicilio social en Route de la Reine, número 50, código postal 92100, Boulogne-Billancourt, Francia, y que posee el 100% de participación.

Cabe señalar que, en la medida en que BASSAC, S.A., accionista único de PREMIER, es una sociedad cotizada en la Bolsa de París (*Euronext Paris-Compartiment B*), la información relevante para accionistas e inversores (donde se incluyen, entre otras, las participaciones significativas en su accionariado en cada momento, la composición del órgano de administración y sus comisiones) se encuentra disponible en el apartado correspondiente de la web, así como en la página web de Euronext Paris (<https://live.euronext.com/en/product/equities/FR0004023208-XP/COMPANY-INFORMATION>).

Por su parte, el Emisor es sociedad dominante de un grupo formado por seis sociedades dependientes y dos sociedades asociadas (el "**Grupo**"), cuyo detalle se muestra en el siguiente gráfico.



Como se puede observar, el Emisor cuenta con ocho sociedades dependientes, con una participación del 100% en cinco de ellas y del 80% en la restante. Las ocho entidades dependientes consolidan en las cuentas del Emisor por integración global.

Tanto el domicilio social como el objeto social y la actividad de las ocho entidades son los mismos que los del Emisor, siendo esta última la construcción y promoción inmobiliaria, principalmente.

A continuación, se describe brevemente cada una de ellas:

### **PREMIER PARTNERS, S.L.**

Sociedad situada en Barcelona cuyo 50% de participación se encontraba en manos de un tercero ajeno al Grupo a

comienzos de 2019. No obstante, el 28 de febrero de 2019 el Emisor adquirió las participaciones restantes a cambio del pago de €1,7M. Gestiona la promoción y construcción de viviendas en la zona de Magoria (Barcelona).

En 2021 se encontraban todas las viviendas entregadas a excepción de un parking.

**PREMIER DESARROLLOS, S.L.**

Situada en Madrid, desarrolla su actividad actualmente en San Telesforo (Madrid), que inició su construcción durante el ejercicio 2020 y la finalizó en 2021.

En diciembre de 2020, adquirió el terreno de Cañaveral 8, En el ejercicio 2021 se encontraba en fase de construcción y en el ejercicio 2022 se han vendido el 100% de las unidades, estando previsto el 100% de las entregas durante el ejercicio 2023.

**PREMIER PROYECTOS Y PROMOCIÓN DE VIVIENDAS, S.L.**

Sociedad adquirida a mediados de 2018 con la finalidad de llevar a cabo la vivienda libre de un complejo residencial en Madrid. Desde finales de 2019 se encuentra en fase de comercialización previa a la construcción de un terreno en Badalona (Barcelona). Desde enero de 2022 se encuentra en fase de construcción y a diciembre de 2022 quedan por vender 7 pisos y 7 locales comerciales. Está previsto comenzar con las entregas a finales del ejercicio 2023.

**PREMIER GESTIÓN Y PROMOCIÓN DE VIVIENDAS, S.L.**

La sociedad se adquirió en octubre de 2018 para llevar a cabo la promoción inmobiliaria de vivienda libre en Julián Camarillo (Madrid). Durante 2022, se inició la fase de comercialización. En 2023 está previsto comenzar con la construcción, para comenzar con las entregas en 2025.

**PREMIER ACTIVOS S.L.**

Sociedad adquirida durante el año 2020, la cual se mantuvo inactiva durante dicho ejercicio, 2021 y 2022.

**PREMIER NOUVEAUX, S.L.U.**

Sociedad creada a mediados del ejercicio 2022, inactiva durante el mismo.

**PREMIER CIMBRA HOMES, S.L.**

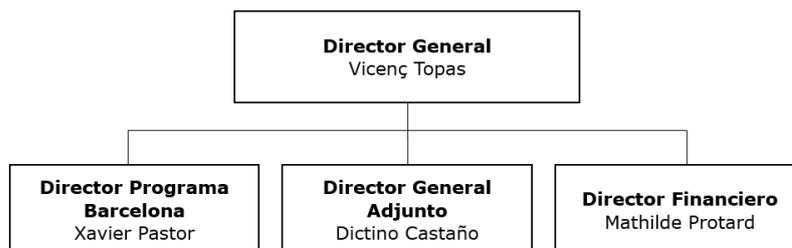
Anteriormente Premier Norte, S.L., firmó un acuerdo con la empresa CIMBRA a finales del ejercicio 2021, cambiando su denominación social en 2022 a Premier Cimbra Holmes, S.L. En abril de 2022, adquirió suelo para desarrollar conjuntamente una promoción de 28 viviendas en la costa de Alicante.

**PREMIER ELEMENTS**

Sociedad controlada al 100% por el Emisor para desarrollar una promoción de viviendas multifamiliares en Torrejón de Ardoz, concretamente 76 viviendas, con fecha de entrega en 2026.

Respecto a la organización operativa del Emisor, cabe destacar que ha establecido una verticalización de las principales funciones, exigiendo a las sociedades dependientes y entidades locales que forman parte de este el cumplimiento estricto de las políticas, delegación de autoridad y procedimientos internos definidos para sus actividades.

La organización se encuentra dividida por delegaciones, contando, por un lado, con la delegación de Barcelona, a cuyo cargo se sitúa el Director General del Emisor, Vicenç Topas; y con la delegación de Madrid, a cuyo cargo se encuentra el Director General Adjunto, Dictino Castaño. El comité de dirección del Emisor se encuentra compuesto por los siguientes integrantes:



#### 2.7. Órgano de Administración

El Órgano de Administración del Emisor está compuesto por dos administradores solidarios: por un lado, BASSAC, S.A., cuyo representante persona física es Vicenç Topas; y por otro, Moïse Mitterrand, presidente del Grupo.

Ambos conforman el principal órgano de decisión del Emisor y se encargan de la toma de las principales decisiones estratégicas y operativas del mismo, con el fin de determinar los procesos necesarios para alcanzar su objeto social.

#### 2.8. Participación en el capital

Con fecha 2 de junio 2020, el accionista único aprobó la ampliación del capital social del Emisor mediante la elevación del valor nominal de las acciones desde la cuantía de 0,08 euros de valor nominal cada una, a 0,85 euros de valor nominal. Esta ampliación fue realizada mediante la compensación de reservas de libre disposición por importe de 4.546 miles de euros.

De esta forma, el Capital Social del Emisor, a 31 de diciembre de 2022, estaba representado por 5.903.326 acciones de 0,85€ de valor nominal cada una, alcanzando un Capital Social total de 5.017.827,10€. Dichas acciones se encuentran totalmente suscritas y desembolsadas y, tal como se mencionaba anteriormente, en manos de la matriz francesa, BASSAC, S.A.

Por su parte, el Emisor participa en el capital de sus ocho sociedades dependientes en un porcentaje del 100%, en siete de ellas, y un 80% en la restante.

El detalle sobre sociedades participadas por el Emisor a 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

*(Resto de la página intencionadamente en blanco)*

	<b>% Participación</b>	<b>VNC Participación (Miles de €)</b>	<b>Patrimonio Neto (Miles de €)</b>
PREMIER PARTNERS, S.L.	100%	918	873
PREMIER DESARROLLOS, S.L.	100%	2.298	2.498
PREMIER PROYECTOS Y PROMOCIÓN DE VIVIENDAS, S.L.	100%	5.478	3.871
PREMIER GESTIÓN Y PROMOCIÓN DE VIVIENDAS, S.L.	100%	519	(406)
PREMIER ACTIVOS, S.L.U.	100%	4	(5)
PREMIER NOVEAUX, S.L.U.	100%	3	3
PREMIER CIMBRA HOMES, S.L.	80%	1.773	1.655

## 2.9. Información financiera:

### **2.9.1. Cuentas anuales (individuales y consolidadas) auditadas correspondientes a los ejercicios anuales cerrados el 31 de diciembre de 2021 y el 31 de diciembre de 2022**

Se presentan como **Anexo** a este Documento Base Informativo las cuentas anuales individuales y las cuentas anuales consolidadas del Emisor correspondientes a los ejercicios anuales cerrados a 31 de diciembre de 2021 y a 31 de diciembre de 2022, las cuales fueron auditadas por MAZARS AUDITORES, S.L.P., y que arrojaron una opinión favorable y sin salvedades todas ellas en ambos ejercicios.

### **2.9.2. Magnitudes financieras**

A continuación, se incluyen las principales variaciones de ciertas magnitudes financieras del Emisor y su Grupo obtenidas a partir de las cuentas anuales consolidadas auditadas del Emisor correspondientes a los ejercicios 2021 y 2022:

- a) **Cuenta de pérdidas y ganancias** analíticas consolidadas correspondientes a los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2020 y 2021:

<b>RENTABILIDAD (Miles de €)</b>			
	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>Diferencia</b>
<i>Facturación</i>	106.337	147.781	-28,0%
<b>EBITDA</b>	<b>13.852</b>	<b>22.612</b>	<b>-37,7%</b>
Margen EBITDA	13,03%	15,30%	-14,9%
<b>EBIT</b>	<b>13.806</b>	<b>22.562</b>	<b>-38,8%</b>
Resultado financiero	-564	-308	-83,1%
Part. sociedades puestas en equivalencia	2.220	746	--
<b>EBT</b>	<b>15.532</b>	<b>23.000</b>	<b>-32,5%</b>
Impuesto sobre beneficios	-3.311	-5.782	42,7%
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>12.221</b>	<b>17.218</b>	<b>-29,0%</b>

(Resto de la página intencionadamente en blanco)

- b) **Estructura financiera consolidada** del Grupo correspondiente a los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2021 y 2022:

<b>DÉBITOS Y PARTIDAS A PAGAR (Miles €)</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>Diferencia</b>
<i>PASIVO NO CORRIENTE</i>			
<b>Pasivos financieros a largo plazo</b>	<b>8.510</b>	<b>3.163</b>	<b>5.347</b>
Deudas con entidades de crédito	8.510	3.163	5347
<i>PASIVO CORRIENTE</i>			
<b>Pasivos financieros a corto plazo</b>	<b>68.271</b>	<b>78.500</b>	<b>-10.229</b>
Deudas con entidades de crédito	68.233	78.500	-10.267
Otros pasivos financieros	38	-	38
<b>Total deuda financiera bruta</b>	<b>76.781</b>	<b>81.663</b>	<b>-4.882</b>
Total efectivo y equivalentes	28.880	32.347	-3.467
<b>Total deuda financiera neta</b>	<b>47.901</b>	<b>49.316</b>	<b>-1.415</b>

- c) **Estado de flujos de efectivo** correspondiente a los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2021 y 2022:

<b>(Miles de €)</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>Diferencia</b>
<b>Resultado antes de impuestos (EBT)</b>	<b>15.532</b>	<b>23.000</b>	<b>-7.468</b>
+ Amortización del ejercicio	46	50	-4
Variación de provisiones	-147	-238	91
+/- Resultado financiero	3.138	1.857	1.281
+/-Activación de costes financieros	-2.574	-1.549	-1.025
+/-Part. Sociedades puestas en Equivalencia	-2.290	-746	-1.544
<b>Cambios en el capital corriente</b>	<b>-5.444</b>	<b>22.918</b>	<b>-28.362</b>
+/-Existencias	-16.997	21.856	-38.853
+/-Deudores y otras cuentas a cobrar	-1.944	-3.950	2.006
+/-Otros activos corrientes	1	190	-189
+/-Acreedores y otras cuentas a pagar	13.496	4.358	9.138
+/-Otros activos y pasivos no corrientes	--	464	-464
<b>Otros flujos de efectivo de explotación</b>	<b>-7.514</b>	<b>-8.156</b>	<b>642</b>
<b>Total flujos de efectivo (explotación)</b>	<b>746</b>	<b>37.136</b>	<b>-36.390</b>
<b>Total flujos efectivo (inversión)</b>	<b>8.669</b>	<b>3.495</b>	<b>5.174</b>
<b>Total flujos efectivo (financiación)</b>	<b>-12.882</b>	<b>-25.104</b>	<b>12.222</b>
<b>Aumento/disminución neta del activo y equivalentes</b>	<b>(3.467)</b>	<b>15.527</b>	<b>-11.960</b>
Efectivo y equivalentes al comienzo del ejercicio	32.347	16.820	15.527
Efectivo y equivalentes al final del ejercicio	28.880	32.347	-3.467

### 3. DENOMINACIÓN COMPLETA DE LA EMISIÓN DE VALORES

«Programa de Pagarés Premier España 2023».

### 4. PERSONAS RESPONSABLES DE LA INFORMACIÓN

D. Vicenç Topas Martínez, en nombre y representación del Emisor, en su condición de representante persona física del administrador solidario persona jurídica BASSAC, S.A. conforme a la autorización otorgada por los administradores solidarios del Emisor en su reunión del 19 de diciembre de 2023 asume la responsabilidad por el contenido de este Documento Base Informativo de incorporación de Pagarés.

D. Vicenç Topas Martínez asegura que, tras comportarse con una diligencia razonable para garantizar que así es, la información contenida en este Documento Base Informativo es, según su conocimiento, conforme a los hechos y no incurre en ninguna omisión que pudiera afectar a su contenido.

### 5. FUNCIONES DEL ASESOR REGISTRADO DEL MARF

DELOITTE FINANCIAL ADVISORY, S.L., sociedad unipersonal, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 18.393, Folio 1, sección 8ª, hoja M-319093, con domicilio social en Plaza Pablo Ruiz Torre Picasso 1, 28020 Madrid y Número de Identificación Fiscal B83504043 ("**Deloitte**"), es la entidad designada por el Emisor como asesor registrado. Deloitte es una entidad admitida como asesor registrado del MARF en virtud de acuerdo del Consejo de Administración de AIAF Mercado de Renta Fija publicado por medio de la Instrucción Operativa 4/2023, de 25 de abril, de conformidad con lo dispuesto en el apartado segundo de la Circular del Mercado 3/2013, de 18 de julio, sobre Asesores Registrados en el Mercado Alternativo de Renta Fija.

Como consecuencia de dicha designación, Deloitte se ha comprometido a colaborar con el Emisor al objeto de que pueda cumplir con las obligaciones y responsabilidades que habrá de asumir al incorporar sus emisiones al MARF, actuando como interlocutor especializado entre ambos, MARF y el Emisor, y como medio para facilitar la incorporación y el desenvolvimiento del Emisor en el régimen de negociación de los Pagarés.

Así, Deloitte 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 Emisor deberá tener en todo momento designado un asesor registrado que figure inscrito en el Registro de Asesores Registrados del MARF.

Deloitte, como asesor registrado del Emisor, asesorará a este (i) en la incorporación en el MARF de los Pagarés que emita bajo el Programa de Pagarés Premier España 2023, (ii) en el cumplimiento de cualesquiera obligaciones y responsabilidades que correspondan al Emisor por su participación en el MARF, (iii) en la presentación de la información financiera y empresarial requerida por la normativa elaborada por el Emisor y requerida por la normativa del MARF y (iv) en la revisión de que la información cumpla con las exigencias de esa normativa.

En su condición de asesor registrado, Deloitte con motivo de la solicitud de incorporación de los valores al MARF:

- (i) ha comprobado que el Emisor cumple los requisitos que la regulación del MARF exige para la incorporación de los Pagarés al MARF; y
- (ii) ha asistido al Emisor en la elaboración del Documento Base Informativo, revisado toda la información que éste ha aportado al MARF con motivo de la solicitud de incorporación de los valores al MARF y ha comprobado que 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 de los Pagarés en el MARF, Deloitte, como asesor registrado:

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

A los efectos anteriores, Deloitte, como asesor registrado, realizará las siguientes actuaciones:

- (i) mantendrá el necesario y regular contacto con el Emisor y analizará las situaciones excepcionales que puedan producirse en la evolución del precio, volúmenes de negociación y restantes circunstancias relevantes en la negociación de los valores del Emisor;
- (ii) suscribirá las declaraciones que, con carácter general, se hayan previsto en la normativa como consecuencia de la incorporación de valores al MARF, así como en relación con la información exigible a las empresas con valores incorporados al mismo; 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.

## 6. SALDO VIVO MÁXIMO

El saldo vivo máximo del Programa de Pagarés Premier España 2023 será de cincuenta millones de euros (50.000.000€) nominales (el "**Programa de Pagarés**").

Este importe se entiende como saldo máximo vivo que puede alcanzar en cada momento la suma del nominal de los Pagarés en circulación que se emitan bajo el Programa de Pagarés y que se incorporen al MARF al amparo de este Documento Base Informativo.

## 7. DESCRIPCIÓN DEL TIPO Y LA CLASE DE LOS VALORES. NOMINAL UNITARIO

Los Pagarés son valores emitidos al descuento, que representan una deuda para su Emisor, devengan intereses y son reembolsables por su nominal al vencimiento.

Para cada emisión de Pagarés con el mismo vencimiento se asignará un código ISIN.

Cada pagaré tendrá un valor nominal de cien mil euros (100.000€), por lo que el número máximo de Pagarés vivos en cada momento no podrá exceder de quinientos (500).

## 8. LEGISLACIÓN SEGÚN LA CUAL SE HAN CREADO LOS VALORES

Los valores se emiten de conformidad con la legislación española que resulte aplicable al Emisor o a los mismos. En particular, se emiten de conformidad con el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, y con la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión (la "**LMVSI**"), de acuerdo con sus respectivas normativas de desarrollo o concordantes. El Documento Base Informativo del Programa de Pagarés es el requerido por la Circular 2/2018.

Los Pagarés se registrarán de conformidad con la legislación española y 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 Pagarés.

#### 9. REPRESENTACIÓN MEDIANTE ANOTACIONES EN CUENTA

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 8.3. de la LMVSI y en el Real Decreto 814/2023, de 8 de noviembre, sobre instrumentos financieros, admisión a negociación, registro de valores negociables e infraestructuras de mercado (el "**RD 814/2023**"), los Pagarés a emitir al amparo del Programa de Pagarés estarán representados por anotaciones en cuenta, tal y como está previsto por los mecanismos de negociación en el MARF en el que se solicitará su incorporación, siendo IBERCLEAR, con domicilio en Madrid, Plaza de la Lealtad, 1, junto con sus Entidades Participantes, la encargada de su registro contable.

#### 10. DIVISA DE LA EMISIÓN

Los Pagarés emitidos al amparo del Programa de Pagarés estarán denominados en Euros.

#### 11. CLASIFICACIÓN DE LOS VALORES

Los Pagarés emitidos no tendrán garantías reales ni personales de terceros. En consecuencia, será el Emisor quien responda con su patrimonio frente a los inversores en virtud de los Pagarés.

De acuerdo con la clasificación y orden de prelación de créditos establecidos en el Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Concursal, en caso de concurso del Emisor, los titulares de los Pagarés estarían situados por detrás de los acreedores con privilegio que a la fecha tenga el Emisor, en el mismo nivel que el resto de los acreedores comunes y por delante de los acreedores subordinados (salvo que pudieran ser calificados como tales conforme a lo previsto en el artículo 281.1 de la Ley Concursal) y no gozarían de preferencia entre ellos.

#### 12. DESCRIPCIÓN DE LOS DERECHOS VINCULADOS A LOS VALORES Y PROCEDIMIENTO PARA EL EJERCICIO DE LOS MISMOS. MÉTODO Y PLAZOS PARA EL PAGO DE LOS VALORES Y PARA LA ENTREGA DE LOS MISMOS

Conforme a la legislación vigente, los Pagarés emitidos al amparo del presente programa de Pagarés carecerán, para el inversor que los adquiera, de cualquier derecho político presente y/o futuro sobre el Emisor.

Los derechos económicos y financieros para el inversor asociados a la adquisición y tenencia de los Pagarés serán los derivados de las condiciones de tipo de interés, rendimientos y precios de amortización con que se emitan y que se encuentran en los epígrafes 14 y 16 siguientes.

La fecha de desembolso de los valores emitidos coincidirá con la fecha de emisión de estos. Su precio de emisión será abonado al Emisor por la Entidad Colaboradora (conforme este término se encuentra definido en la sección 15 siguiente) o por los inversores, según el caso, a través del Agente de Pagos (conforme este término se encuentra definido en la sección 15 siguiente), en su condición de Agente de Pagos, en la cuenta que éste le indique en cada fecha de emisión.

Se podrá expedir por la Entidad Colaboradora o por el Emisor, según el caso, un certificado de adquisición, nominativo y no negociable. Dicho documento acreditará provisionalmente la suscripción de los Pagarés hasta que se practique la oportuna anotación en cuenta, que otorgará a su titular el derecho a solicitar el pertinente certificado de legitimación.

Igualmente, el Emisor, a través del Asesor Registrado, comunicará el desembolso, mediante el correspondiente certificado, a MARF y a IBERCLEAR.

### 13. FECHA DE EMISIÓN. PLAZO DE VIGENCIA DEL PROGRAMA

La vigencia del Programa de Pagarés es de un (1) año a partir de la fecha de incorporación por parte del MARF de este Documento Base Informativo.

Al tratarse de un Programa de Pagarés de tipo continuo, los Pagarés podrán emitirse, suscribirse e incorporarse al MARF al amparo del presente Documento Base Informativo cualquier día durante la vigencia del mismo. No obstante, el Emisor se reserva la posibilidad de no emitir Pagarés cuando lo estime oportuno, de acuerdo con las necesidades de tesorería del Emisor o porque encuentre condiciones de financiación más ventajosas.

En las certificaciones complementarias de cada emisión se establecerá la fecha de emisión y la fecha de desembolso de los Pagarés. La fecha de emisión, desembolso e incorporación de los Pagarés no podrá ser posterior a la fecha de expiración de este Documento Base Informativo.

### 14. TIPO DE INTERÉS NOMINAL. INDICACIÓN DEL RENDIMIENTO Y MÉTODO DE CÁLCULO

El tipo de interés nominal anual de los Pagarés se fijará en cada emisión.

Los Pagarés se emitirán al tipo de interés acordado entre el Emisor y la Entidad Colaboradora o los inversores, según sea el caso. El rendimiento quedará implícito en el nominal del Pagaré, a rembolsar en la fecha de su vencimiento.

Al ser valores emitidos al descuento y tener una rentabilidad implícita, el importe efectivo a desembolsar por el inversor varía de acuerdo con el tipo de interés de emisión y plazo acordados.

Así, el importe efectivo de cada Pagaré se puede calcular aplicando las siguientes fórmulas:

- (1) Cuando el plazo de emisión sea inferior o igual a 365 días:

$$E = \frac{N}{1 + i_n \frac{d}{365}}$$

- (2) Cuando el plazo de emisión sea superior a 365 días:

$$E = \frac{N}{(1 + i_n)^{d/365}}$$

---

**N** importe nominal del pagaré.

---

**E** importe efectivo del pagaré.

---

**d** número de días del período, hasta el vencimiento.

---

**i<sub>n</sub>** tipo de interés nominal, expresado en tanto por uno.

---

Se incluye una tabla de ayuda para el inversor donde se especifican las tablas de valores efectivos para distintos tipos de interés y plazos de amortización, incluyendo además una columna donde se puede observar la variación del valor efectivo del pagaré al aumentar en 10 días el plazo del mismo.

*(Continúa en siguiente página)*

## Valor efectivo de un pagaré de cien mil euros (100.000€) nominales

VALOR EFECTIVO DE UN PAGARÉ DE 100.000 EUROS NOMINALES												
(Plazo inferior al año)												
Tipo Nominal (%)	7 DÍAS			14 DÍAS			30 DÍAS			60 DÍAS		
	Precio Suscriptor (euros)	TIR/TAE (%)	+10 días (euros)	Precio Suscriptor (euros)	TIR/TAE (%)	+10 días (euros)	Precio Suscriptor (euros)	TIR/TAE (%)	+10 días (euros)	Precio Suscriptor (euros)	TIR/TAE (%)	+10 días (euros)
0,25%	99.995,21	0,25%	-6,85	99.990,41	0,25%	-6,85	99.979,46	0,25%	-6,85	99.958,92	0,25%	-6,84
0,50%	99.990,41	0,50%	-13,69	99.980,83	0,50%	-13,69	99.958,92	0,50%	-13,69	99.917,88	0,50%	-13,67
0,75%	99.985,62	0,75%	-20,54	99.971,24	0,75%	-20,53	99.938,39	1,62%	-20,52	99.876,86	0,75%	-20,49
1,00%	99.980,83	1,00%	-27,38	99.961,66	1,00%	-27,37	99.917,88	2,17%	-27,34	99.835,89	1,00%	-27,30
1,25%	99.976,03	1,26%	-34,22	99.952,08	1,26%	-34,20	99.897,37	2,71%	-34,16	99.794,94	1,26%	-34,09
1,50%	99.971,24	1,51%	-41,06	99.942,50	1,51%	-41,03	99.876,86	3,26%	-40,98	99.754,03	1,51%	-40,88
1,75%	99.966,45	1,77%	-47,89	99.932,92	1,76%	-47,86	99.856,37	3,82%	-47,78	99.713,15	1,76%	-47,65
2,00%	99.961,66	2,02%	-54,72	99.923,35	2,02%	-54,68	99.835,89	4,38%	-54,58	99.672,31	2,02%	-54,41
2,25%	99.956,87	2,28%	-61,55	99.913,77	2,27%	-61,50	99.815,41	4,93%	-61,38	99.631,50	2,27%	-61,15
2,50%	99.952,08	2,53%	-68,38	99.904,20	2,53%	-68,32	99.794,94	5,50%	-68,17	99.590,72	2,53%	-67,89
2,75%	99.947,29	2,79%	-75,21	99.894,63	2,79%	-75,13	99.774,48	6,06%	-74,95	99.549,98	2,78%	-74,61
3,00%	99.942,50	3,04%	-82,03	99.885,06	3,04%	-81,94	99.754,03	6,63%	-81,72	99.509,27	3,04%	-81,32
3,25%	99.937,71	3,30%	-88,85	99.875,50	3,30%	-88,74	99.733,59	7,20%	-88,49	99.468,59	3,29%	-88,02
3,50%	99.932,92	3,56%	-95,67	99.865,93	3,56%	-95,54	99.713,15	7,78%	-95,25	99.427,95	3,55%	-94,71
3,75%	99.928,13	3,82%	-102,49	99.856,37	3,82%	-102,34	99.692,73	8,35%	-102,00	99.387,34	3,81%	-101,38
4,00%	99.923,35	4,08%	-109,30	99.846,81	4,08%	-109,13	99.672,31	8,93%	-108,75	99.346,76	4,07%	-108,04
4,25%	99.918,56	4,34%	-116,11	99.837,25	4,34%	-115,92	99.651,90	9,52%	-115,50	99.306,22	4,33%	-114,70
4,50%	99.913,77	4,60%	-122,92	99.827,69	4,60%	-122,71	99.631,50	10,10%	-122,23	99.265,71	4,59%	-121,34

VALOR EFECTIVO DE UN PAGARÉ DE 100.000 EUROS NOMINALES												
(Plazo inferior al año)												
Tipo Nominal (%)	90 DÍAS			180 DÍAS			365 DÍAS			730 DÍAS		
	Precio Suscriptor (euros)	TIR/TAE (%)	+10 días (euros)	Precio Suscriptor (euros)	TIR/TAE (%)	+10 días (euros)	Precio Suscriptor (euros)	TIR/TAE (%)	+10 días (euros)	Precio Suscriptor (euros)	TIR/TAE (%)	+10 días (euros)
0,25%	99.938,39	0,25%	-6,84	99.876,86	0,25%	-6,83	99.750,62	0,25%	-6,81	99.501,87	0,25%	-6,81
0,50%	99.876,86	0,50%	-13,66	99.754,03	0,50%	-13,63	99.502,49	0,50%	-13,56	99.007,45	0,50%	-13,53
0,75%	99.815,41	0,75%	-20,47	99.631,50	0,75%	-20,39	99.255,58	0,75%	-20,24	98.516,71	0,75%	-20,17
1,00%	99.754,03	1,00%	-27,26	99.509,27	1,00%	-27,12	99.009,90	1,00%	-26,85	98.029,60	1,00%	-26,72
1,25%	99.692,73	1,26%	-34,02	99.387,34	1,25%	-33,82	98.765,43	1,25%	-33,39	97.546,11	1,25%	-33,19
1,50%	99.631,50	1,51%	-40,78	99.265,71	1,51%	-40,48	98.522,17	1,50%	-39,87	97.066,17	1,50%	-39,59
1,75%	99.570,35	1,76%	-47,51	99.144,37	1,76%	-47,11	98.280,10	1,75%	-46,29	96.589,78	1,75%	-45,90
2,00%	99.509,27	2,02%	-54,23	99.023,33	2,01%	-53,70	98.039,22	2,00%	-52,64	96.116,88	2,00%	-52,13
2,25%	99.448,27	2,27%	-60,93	98.902,59	2,26%	-60,26	97.799,51	2,25%	-58,93	95.647,44	2,25%	-58,29
2,50%	99.387,34	2,52%	-67,61	98.782,14	2,52%	-66,79	97.560,98	2,50%	-65,15	95.181,44	2,50%	-64,37
2,75%	99.326,48	2,78%	-74,28	98.661,98	2,77%	-73,29	97.323,60	2,75%	-71,31	94.718,83	2,75%	-70,37
3,00%	99.265,71	3,03%	-80,92	98.542,12	3,02%	-79,75	97.087,38	3,00%	-77,41	94.259,59	3,00%	-76,30
3,25%	99.205,00	3,29%	-87,55	98.422,54	3,28%	-86,18	96.852,30	3,25%	-83,45	93.803,68	3,25%	-82,16
3,50%	99.144,37	3,55%	-94,17	98.303,26	3,53%	-92,58	96.618,36	3,50%	-89,43	93.351,07	3,50%	-87,94
3,75%	99.083,81	3,80%	-100,76	98.184,26	3,79%	-98,94	96.385,54	3,75%	-95,35	92.901,73	3,75%	-93,65
4,00%	99.023,33	4,06%	-107,34	98.065,56	4,04%	-105,28	96.153,85	4,00%	-101,21	92.455,62	4,00%	-99,29
4,25%	98.962,92	4,32%	-113,90	97.947,14	4,30%	-111,58	95.923,26	4,25%	-107,02	92.012,72	4,25%	-104,86
4,50%	98.902,59	4,58%	-120,45	97.829,00	4,55%	-117,85	95.693,78	4,50%	-112,77	91.573,00	4,50%	-110,37

Dada la diversidad de tipos de emisión que previsiblemente se aplicarán a lo largo del Programa de Pagarés, no es posible predeterminar el rendimiento resultante para el inversor (TIR). En cualquier caso, se determinaría, para los Pagarés de hasta 365 días, por la fórmula que a continuación se detalla:

$$i = \left( \frac{N}{E} \right)^{\frac{365}{d}} - 1$$

En la que:

<b>i</b>	Tipo de interés efectivo anual expresado en tanto por uno.
<b>N</b>	Valor nominal del pagaré.
<b>E</b>	Importe efectivo en el momento de la suscripción o adquisición.
<b>d</b>	Número de días naturales comprendidos entre la fecha de emisión (inclusive) y la fecha de vencimiento (exclusive).

Para los plazos superiores a 365 días, la TIR es igual al tipo nominal del Pagaré descrito en este apartado.

#### 15. ENTIDADES COLABORADORAS, AGENTE DE PAGOS Y ENTIDADES DEPOSITARIAS

Las entidades que colaboran en el Programa de Pagarés (colectivamente, las "**Entidades Colaboradoras**" o, individualmente cada una, la "**Entidad Colaboradora**") son, a la fecha del presente Documento Base Informativo, las siguientes:

*Denominación social:* BANKINTER, S.A.  
*N.I.F.:* A28157360  
*Domicilio:* Paseo de la Castellana 29, 28046 Madrid

*Denominación social:* RENTA 4 BANCO, S.A.  
*N.I.F.:* A82473018  
*Domicilio:* Paseo De La Habana 74, 28036 Madrid

*Denominación social:* NORBOLSA S.V., S.A.  
*N.I.F.:* A48403927  
*Domicilio:* Plaza de Euskadi 5, 48009, Bilbao

*Denominación social:* BANCA MARCH, S.A.  
*N.I.F.:* A07004021  
*Domicilio:* Av. Alejandro Roselló, 8, 07002, Palma de Mallorca

El Emisor ha firmado un contrato de colaboración con las Entidades Colaboradoras para el Programa de Pagarés, que incluye la posibilidad de vender a terceros.

Asimismo, el Emisor podrá suscribir otros contratos de colaboración con nuevas entidades colaboradoras para la colocación de las emisiones de Pagarés, lo que será, en su caso, comunicado al MARF mediante la correspondiente comunicación de Otra Información Relevante (OIR).

Bankinter actuará como agente de pagos (el "**Agente de Pagos**").

No hay una entidad depositaria de los Pagarés designada por el Emisor. Cada suscriptor de los Pagarés designará, de entre las entidades participantes en IBERCLEAR, en qué entidad deposita los Pagarés.

#### 16. PRECIO DE AMORTIZACIÓN Y DISPOSICIONES RELATIVAS AL VENCIMIENTO DE LOS VALORES. FECHA Y MODALIDADES DE AMORTIZACIÓN

Los Pagarés emitidos al amparo del Programa de Pagarés se amortizarán por su valor nominal en la fecha indicada en el documento acreditativo de adquisición con aplicación, en su caso, de la retención a cuenta que corresponda.

Al estar prevista la incorporación a negociación en el MARF, la amortización de los Pagarés se producirá de acuerdo con las normas de funcionamiento del sistema de compensación y liquidación de dicho mercado, abonándose, en la fecha de vencimiento, el importe nominal del Pagaré al titular legítimo del

mismo, siendo la entidad delegada de pago Bankinter quien no asume obligación ni responsabilidad alguna en cuanto al reembolso por parte del Emisor de los Pagarés a su vencimiento.

En el caso de que el reembolso coincidiera con un día inhábil según el calendario T2 (*Transeuropean Automated Real-Time Gross Settlement Express Transfer System*), se demorará el reembolso al primer día hábil posterior, sin que esto pueda tener efecto sobre el importe que deba satisfacerse.

#### 17. PLAZO VÁLIDO EN EL QUE SE PUEDE RECLAMAR EL REEMBOLSO DEL PRINCIPAL

Conforme a lo dispuesto en el artículo 1.964 del Código Civil, la acción para exigir el reembolso del nominal de los Pagarés prescribirá a los cinco (5) años desde que pueda exigirse el mismo.

#### 18. PLAZO MÍNIMO Y MÁXIMO DE EMISIÓN

Durante la vigencia de este Documento Base Informativo se podrán emitir e incorporar al MARF Pagarés, que podrán tener un plazo de amortización de entre tres (3) días hábiles y setecientos treinta (730) días naturales (es decir, veinticuatro (24) meses).

A estos efectos, tendrá la consideración de "día hábil" cualquier día de la semana en el que puedan realizarse operaciones de acuerdo con el calendario T2.

#### 19. IMPOSIBILIDAD DE AMORTIZACIÓN ANTICIPADA

Los Pagarés no incorporarán opción de amortización anticipada ni para el Emisor (*call*) ni para el titular del pagaré (*put*). No obstante, lo anterior, los Pagarés podrán amortizarse anticipadamente siempre que, por cualquier causa, obren en poder y posesión legítima del Emisor.

#### 20. RESTRICCIONES A LA LIBRE TRANSMISIBILIDAD DE LOS VALORES

Según la legislación vigente, no existen restricciones particulares, ni de carácter general, a la libre transmisibilidad de los Pagarés que se prevé emitir.

#### 21. FISCALIDAD DE LOS VALORES

De conformidad con lo dispuesto en la legislación en vigor, los Pagarés se califican como activos financieros con rendimiento implícito. Las rentas derivadas de los mismos se conceptúan como rendimientos del capital mobiliario y están sometidas a los impuestos personales sobre la renta (Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas ("**IRPF**"), Impuesto sobre Sociedades ("**IS**") e Impuesto sobre la Renta de no Residentes ("**IRNR**")) y a su sistema de retenciones a cuenta, en los términos y condiciones establecidos en sus respectivas leyes reguladoras y demás normas que les sirven de desarrollo.

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

- (1) 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**").
- (2) 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**").
- (3) Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio ("**Ley del IRPF**") así como 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 ("**Reglamento del IRPF**").

- (4) Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, ("**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 ("**Reglamento del IS**").
- (5) Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes ("**Ley del IRNR**") y el Real Decreto 1776/2004, de 30 de julio por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de no residentes ("**Reglamento del IRNR**").
- (6) Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones ("**Ley del ISD**").
- (7) Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio ("**Ley del IP**"), en su versión modificada por la Ley 38/2022, de 27 de diciembre, por la que se establece un gravamen temporal sobre la energía y sobre las entidades de crédito y establecimientos financieros de crédito que crea, además, un impuesto temporal de solidaridad sobre las grandes fortunas (la "**Ley Temporal de Solidaridad sobre el Impuesto sobre las Grandes Fortunas**").

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

Como regla general, para proceder a la enajenación u obtención del reembolso de activos financieros con rendimiento implícito que deban ser objeto de retención en el momento de su transmisión, amortización o reembolso, habrá de acreditarse la previa adquisición de los mismos con intervención de los fedatarios o instituciones financieras obligadas a retener, así como el precio al que se realizó la operación. Las entidades financieras a través de las que se efectúe el pago de intereses o que intervengan en la transmisión, amortización o reembolso de los valores, estarán obligadas a calcular el rendimiento imputable al titular del valor e informar del mismo, tanto al titular como a la Administración Tributaria a la que, asimismo, proporcionarán los datos correspondientes a las personas que intervengan en las operaciones antes enumeradas.

Igualmente, la tenencia de los Pagarés está sujeta en su caso, a la fecha de devengo de los respectivos impuestos, al Impuesto sobre el Patrimonio ("**IP**"), al Impuesto Temporal de Solidaridad de las Grandes Fortunas, y al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones ("**ISD**"), en virtud de lo dispuesto en cada caso en la normativa vigente.

En cualquier caso, dado que este extracto no pretende ser una descripción exhaustiva de todas las consideraciones de orden tributario, es recomendable que los inversores interesados en la adquisición de los Pagarés objeto de emisión 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.

#### 21.1. *Inversores personas físicas con residencia fiscal en territorio español*

##### Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas

Con carácter general, los rendimientos de capital mobiliario obtenidos por la inversión en Pagarés por parte de personas físicas residentes en territorio español estarán sujetos a retención, en concepto de pago a cuenta del IRPF correspondiente al perceptor, al tipo actualmente vigente del 19%. 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.

Por su parte, la diferencia entre el valor de suscripción o adquisición del activo y su valor de transmisión, amortización, canje o reembolso tendrá la consideración de rendimiento implícito del capital mobiliario y se integrará en la base imponible del ahorro del ejercicio en el que se produzca la venta, amortización o reembolso, tributando al tipo impositivo vigente en cada momento, actualmente, un 19% hasta 6.000€, un 21% de 6.000,01€ hasta 50.000€, un 23% desde 50.000,01€ en adelante y un 26% de 200.000,01

euros en adelante, todo ello sin perjuicio de la normativa específica aprobada, en su caso, por cada Comunidad Autónoma.

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 Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, 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 valores, los gastos accesorios de adquisición y enajenación, de acuerdo con el artículo 25.2.b) de la Ley del IRPF. A efectos del cálculo de la base de retención, no se considerarán dichos gastos accesorios, de acuerdo con el artículo 93.2 del Reglamento del IRPF.

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

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

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

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

Asimismo, en la medida en que a los valores les resulte de aplicación el régimen contenido en la Disposición Adicional Primera de la Ley 10/2014 será de aplicación, en los valores emitidos a un plazo igual o inferior a 12 meses, el régimen de información dispuesto en el artículo 44 del RD1065/2007.

Para el caso de que la Disposición Adicional Primera de la Ley 10/2014 no resultara de aplicación o, resultando de aplicación, el periodo de amortización de los Pagarés fuera superior a 12 meses, resultarán de aplicación las obligaciones generales de información.

#### Impuesto sobre el Patrimonio e Impuesto Temporal de Solidaridad de las Grandes Fortunas

Las personas físicas residentes en territorio español de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9 de la LIRPF, están sometidos al IP por la totalidad del patrimonio neto de que sean titulares a 31 de diciembre de cada año natural, 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 los Pagarés, al tratarse de valores representativos de la cesión a terceros de capitales propios, negociados en mercados organizados, se computarán, de acuerdo con el artículo 13 de la Ley del IP, según su valor de negociación media del cuarto trimestre de cada año.

La tributación se exigirá conforme a lo dispuesto en la Ley del IP que, a estos efectos, fija un mínimo exento de 700.000€ por cada contribuyente, de acuerdo con una escala de gravamen cuyos tipos marginales oscilan entre el 0,2% y el 3,5%, todo ello sin perjuicio de la normativa específica aprobada, en su caso, por cada Comunidad Autónoma.

La Ley 11/2020, de 30 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2021 ("LPGE 2021") deroga el apartado segundo del artículo único del Real Decreto-ley 13/2011, de 16 de septiembre, por el que se restableció el Impuesto sobre el Patrimonio, con carácter temporal. Ello determina,

asimismo, la derogación de la bonificación general del 100% de la cuota íntegra del impuesto, con efectos desde el 1 de enero de 2021.

El Impuesto Temporal de Solidaridad sobre las Grandes Fortunas se aplica a nivel estatal (las Comunidades Autónomas no tienen competencias) en 2022 y 2023 (pagadero en 2023 y 2024, respectivamente) como impuesto complementario al Impuesto sobre el Patrimonio, como una cuota adicional los patrimonios de las personas físicas y que grava el patrimonio neto de cuantía superior a 3.000.000 de euros. tipos de hasta el 3,5%. El Impuesto sobre el Patrimonio pagado será deducible en el Impuesto Temporal de Solidaridad sobre las Grandes Fortunas.

#### Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones

Las transmisiones de Pagarés a título lucrativo (por causa de muerte -herencia o legado- o donación) en favor de personas físicas residentes en España están sujetas al ISD 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.

De acuerdo con la normativa estatal, 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.

### 21.2. *Inversores personas jurídicas con residencia fiscal en territorio español*

#### Impuesto sobre Sociedades

Los rendimientos obtenidos por sujetos pasivos del IS procedentes de estos activos financieros están exceptuados de la obligación de retener siempre que los Pagarés (i) estén representados mediante anotaciones en cuenta y (ii) se negocien en un mercado secundario oficial de valores español, o en el MARF. En caso contrario, la retención, con el carácter de pago a cuenta del IS, se practicará al tipo en vigor del 19%. La retención a cuenta que en su caso se practique, será deducible de la cuota del IS.

El procedimiento para hacer efectiva la exención descrita en el párrafo anterior, será el contenido en la Orden de 22 de diciembre de 1999, sin perjuicio del régimen de información contenido en el artículo 44 del RD 1065/2007, de 27 de julio.

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

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

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

No obstante, lo anterior, 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 aplicable para hacer efectiva la exención de retención, en los valores emitidos a un plazo igual o inferior a 12 meses, el procedimiento previsto 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.

Para el caso de que la Disposición Adicional Primera de la Ley 10/2014 no resultara de aplicación o, resultando de aplicación, el periodo de amortización de los Pagarés fuera superior a 12 meses, resultarán de aplicación las obligaciones generales de información.

#### Impuesto sobre el Patrimonio

Las personas jurídicas no están sujetas al IP.

#### Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones

Las personas jurídicas no son contribuyentes del ISD.

### 21.3. *Inversores no residentes en territorio español*

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

Los rendimientos obtenidos por los titulares de los Pagarés que tengan la condición de contribuyentes por el IRNR tendrán la consideración de rentas obtenidas en España, con o sin establecimiento permanente, en los términos del artículo 13 de la Ley del IRNR.

Los rendimientos procedentes de estos activos financieros obtenidos por un establecimiento permanente en España tributarán conforme a las reglas de la Ley del IRNR, sin perjuicio de lo dispuesto en los convenios para evitar la doble imposición suscritos por España

Los citados rendimientos estarán excluidos de retención a cuenta del IRNR de la misma forma descrita para los sujetos pasivos del IS (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.

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

Los rendimientos de los Pagarés obtenidos por personas o entidades no residentes en España que actúen, a estos efectos, sin establecimiento permanente, tributarán con arreglo a las normas de la Ley del IRNR.

No obstante, en la medida en que se cumplan los requisitos previstos en la Disposición Adicional Primera de la Ley 10/2014 y, cuando sea aplicable, el inversor no residente sin establecimiento permanente acredite su condición, los rendimientos derivados de los valores se encontrarán exentos en el IRNR en los mismos términos que los rendimientos derivados de la deuda pública, con independencia de la residencia fiscal del inversor. En caso contrario, los rendimientos derivados de la diferencia entre el valor de amortización, transmisión, reembolso o canje de los valores emitidos bajo este Programa y su valor de suscripción o adquisición, obtenidos por inversores sin residencia fiscal en España, quedarán sujetos, con carácter general, a retención al tipo impositivo del 19%, sin perjuicio de los que resulte de los convenios para evitar la doble imposición firmados por España o de la aplicación de exenciones domésticas. Para la aplicación de lo dispuesto en los convenios para evitar la doble imposición o de las exenciones domésticas, 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 los valores emitidos a un plazo igual o inferior a 12 meses, para que sea aplicable la exención mencionada en el párrafo anterior, será necesario cumplir con el procedimiento previsto 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.

Para el caso de que la Disposición Adicional Primera de la Ley 10/2014 no resultara de aplicación o, resultando de aplicación, el periodo de amortización de los Pagarés fuera superior a 12 meses, resultarán de aplicación las obligaciones generales de información.

Con respecto a los Pagarés emitidos por un plazo superior a 12 meses, para la aplicación de la exención de retención sobre los rendimientos obtenidos con ocasión de su reembolso, el inversor no residente sin establecimiento permanente en España a estos efectos deberá acreditar tal condición ante el emisor. Si dicha acreditación de no residencia fiscal en España no fuera efectuada, los rendimientos derivados de los Pagarés quedarán sujetos a la retención según el tipo general actualmente vigente del 19%.

#### Impuesto sobre el Patrimonio e Impuesto Temporal de Solidaridad sobre las Grandes Fortunas

Sin perjuicio de lo que resulte de los convenios para evitar la doble imposición, están sujetas al IP, con carácter general, las personas físicas que no tengan su residencia habitual en España de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley del IRPF, que sean titulares a 31 de diciembre de cada ejercicio, de bienes situados o derechos ejercitables en el mismo si bien los sujetos pasivos podrán practicar la minoración correspondiente al mínimo exento por importe de 700.000€, aplicándoseles la escala de gravamen general del impuesto y los tipos marginales correspondientes, sin perjuicio de las reducciones

y/o bonificaciones aplicables. La base imponible en este caso será el valor de negociación media del cuarto trimestre de cada año.

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

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

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

Sin perjuicio de lo que resulte de los convenios para evitar la doble imposición suscritos por España, las personas físicas que no tengan su residencia fiscal 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 podrían quedar sujetos a tributación bajo el Impuesto Temporal de Solidaridad sobre las Grandes Fortunas. En concreto, los inversores que adquieran Pagarés emitidos bajo el Programa de Pagarés podrían quedar gravados por el Impuesto Temporal de Solidaridad sobre las Grandes Fortunas aplicándoseles la escala de gravamen del impuesto.

#### Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones

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

En caso de que no resulte de aplicación un convenio para evitar la doble imposición, las personas físicas no residentes en España estarán sometidas al ISD de acuerdo con las normas estatales. El tipo efectivo oscilará entre el 0% y el 81,6%.

Con carácter general, los no residentes están sujetos al ISD conforme a la normativa estatal del impuesto. No obstante, lo anterior, la sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 3 de septiembre de 2014 (asunto C-127/12) determinó que el Reino de España había incumplido el ordenamiento jurídico comunitario al permitir que se establecieran diferencias de trato fiscal en las donaciones y sucesiones en las que intervenían no residentes en España al impedirles aplicar la normativa de las Comunidades Autónomas. Con el fin de eliminar los supuestos de discriminación, se modificó la Ley del Impuesto para introducir una serie de reglas que permitieran la plena equiparación del tratamiento en el impuesto en las situaciones discriminatorias indicadas por el Tribunal. En consecuencia, será posible la aplicación de los beneficios fiscales aprobados por determinadas Comunidades Autónomas a los residentes de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo.

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

critero en sus consultas vinculantes V3151-18 y V3193-18. El Tribunal Económico Administrativo Central lo avaló asimismo en su Resolución 2652/2016, de 16 de septiembre de 2019.

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

### **Obligaciones de información**

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

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

- a) Identificación de los valores;
- b) Importe total a reembolsar;
- c) Fecha de reembolso.
- d) Importe de los rendimientos correspondientes a contribuyentes del IRPF; e
- e) Importe a reembolsar que deba abonarse por su importe íntegro, es decir, aquellos rendimientos abonados a todos aquellos inversores que no sean contribuyentes del IRPF.

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

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

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

### Imposición Indirecta en la adquisición y transmisión de los títulos emitidos

La adquisición y, en su caso, posterior transmisión de los Pagarés está exenta del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas y Actos Jurídicos Documentados y del Impuesto sobre el Valor Añadido, en los términos expuestos en el artículo 338 de la LMVSI y concordantes de las leyes reguladoras de los impuestos citados.

## 22. PUBLICACIÓN DEL FOLLETO

El Documento Base Informativo se publicará en la web del MARF: ([www.bolsasymercados.es](http://www.bolsasymercados.es)), dentro de la siguiente página:

<https://www.bolsasymercados.es/bme-exchange/es/Mercados-y-Cotizaciones/Renta-Fija/Admision-a-Cotizar/MARF-Incorporacion-de-Pagares>

## 23. DESCRIPCIÓN DEL SISTEMA COLOCACIÓN Y, EN SU CASO, ASEGURAMIENTO DE LA EMISIÓN.

### 23.1. Colocación por las Entidades Colaboradoras

Las Entidades Colaboradoras podrán actuar como intermediarias de la colocación de los Pagarés. No obstante, las Entidades Colaboradoras podrán suscribir Pagarés en nombre propio.

A estos efectos, las Entidades Colaboradoras podrán solicitar al Emisor cualquier día hábil, entre las 10:00 y 14:00 horas (CET), cotizaciones de volumen y tipos de interés para potenciales emisiones de Pagarés a fin de poder llevar a cabo los correspondientes procesos de prospección de la demanda entre inversores cualificados y/o clientes profesionales.

El importe, el tipo de interés, la fecha de emisión y desembolso, la fecha de vencimiento, así como el resto de los términos de cada emisión colocada por la Entidad Colaboradora se determinará mediante acuerdo entre el Emisor y las Entidades Colaboradoras. Los términos de dicho acuerdo serán confirmados mediante el envío al Emisor por parte de la Entidad Colaboradora de un documento que recoja las condiciones de la emisión y el Emisor, en caso de conformidad con dichos términos, lo devolverá a la Entidad Colaboradora en señal de confirmación.

En caso de suscripción originaria por las Entidades Colaboradoras para su posterior transmisión a los inversores cualificados y/o clientes profesionales, se deja constancia de que el precio al que las Entidades Colaboradoras transmitan los Pagarés será el que libremente se acuerde entre los interesados, que podría no coincidir con el precio de emisión (es decir, con el importe efectivo).

### 23.2. Emisión y suscripción de los Pagarés directamente por inversores

Igualmente, se prevé la posibilidad de que inversores finales que tengan la consideración de inversores cualificados (tal y como estos se definen en el artículo 2 (e) del Reglamento de Folletos o la norma que lo sustituya y en la normativa equivalente en otras jurisdicciones) o clientes profesionales (de acuerdo con lo previsto en el artículo 194 de la LMVSI) puedan suscribir los Pagarés directamente del Emisor, siempre dando cumplimiento a cualesquiera requisitos que pudieran derivarse de la legislación vigente.

En tales casos, el importe, el tipo de interés, la fecha de emisión y desembolso, la fecha de vencimiento, así como el resto de los términos de cada emisión así acordada serán los pactados por el Emisor y los inversores finales de que se trate con ocasión de cada emisión concreta.

## 24. COSTES DE TODOS LOS SERVICIOS DE ASESORAMIENTO LEGAL, FINANCIERO, AUDITORIA Y OTROS SERVICIOS AL EMISOR CON OCASIÓN DE LA EMISIÓN/ADMISIÓN, ASÍ COMO LOS COSTES DE COLOCACIÓN Y, EN SU CASO ASEGURAMIENTO, ORIGINADOS POR LA EMISIÓN Y COLOCACIÓN Y ADMISIÓN.

Los gastos de todos los servicios de asesoramiento legal, financiero, auditoría y otros servicios prestados al Emisor con ocasión de la emisión/incorporación del Programa de Pagarés ascienden a un total de cuarenta y ocho mil euros (48.000€), sin incluir impuestos (asumiendo la emisión de cincuenta millones de euros bajo el Programa de Pagarés y durante todo el periodo de vigencia del Programa de Pagarés), incluyendo tasas de MARF e IBERCLEAR.

## 25. SOLICITUD DE INCORPORACIÓN DE LOS VALORES AL MARF

### 25.1. Plazo de incorporación

Se solicitará la incorporación de los Pagarés descritos en este Documento Base Informativo en el MARF. El Emisor se compromete a realizar todos los trámites necesarios para que los Pagarés coticen en dicho mercado en un plazo máximo de siete (7) días hábiles a contar desde cada fecha de emisión que coincidirá, como se ha indicado anteriormente, con la fecha de desembolso. La fecha de incorporación de los Pagarés al MARF deberá ser, en todo caso, una fecha comprendida dentro del periodo de vigencia de este Documento Base Informativo y anterior a la fecha de vencimiento de los respectivos Pagarés. En

caso de incumplimiento de dicho plazo, se comunicarán los motivos del retraso a MARF y se harán públicos los motivos del retraso mediante la publicación como "Otra Información Relevante" (OIR) en la página web del MARF, sin perjuicio de la eventual responsabilidad contractual en que pueda incurrir el Emisor.

MARF adopta la estructura jurídica de un sistema multilateral de negociación (SMN), en los términos previstos en el artículo 68 de la LMVSI.

El presente Documento Base Informativo es requerido por la Circular 2/2018.

Ni el MARF, ni la CNMV, ni las Entidades Colaboradoras han aprobado o efectuado ningún tipo de verificación o comprobación en relación con el contenido de este Documento Base Informativo, de las cuentas anuales auditadas del Emisor y del informe de *rating* del Emisor sin que la intervención del MARF suponga una manifestación o reconocimiento sobre el carácter completo, comprensible y coherente de la información contenida en la documentación aportada por el Emisor. Se recomienda al inversor leer íntegra y cuidadosamente este Documento Base Informativo con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a los Pagarés.

Se recomienda a cada potencial inversor leer íntegra y cuidadosamente este Documento Base Informativo y obtener asesoramiento financiero, legal y fiscal de expertos en la contratación de estos activos financieros con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a los Pagarés como valores negociables.

El Emisor hace constar expresamente que conoce los requisitos y condiciones que se exigen para la incorporación, permanencia y exclusión de los Pagarés en el MARF, según la legislación vigente y los requerimientos de su organismo rector, aceptando cumplirlos.

El Emisor hace constar expresamente que conoce los requisitos para el registro y liquidación en IBERCLEAR. La liquidación de las operaciones se realizará a través de IBERCLEAR.

#### 25.2. *Publicación de la incorporación de la emisión de Pagarés*

Se informará de la incorporación de la emisión a través de la página web de MARF ([www.bolsasymercados.es](http://www.bolsasymercados.es)).

## 26. CONTRATO DE LIQUIDEZ

El Emisor no ha suscrito con ninguna entidad compromiso de liquidez alguno sobre los Pagarés a emitir y que se incorporen al MARF al amparo del presente Documento Base Informativo.

En Madrid, a 19 de diciembre de 2023.

*Como responsable del Documento Base Informativo:*

Nombre: Vicenç Topas Martínez

Emisor: **PREMIER ESPAÑA, S.A.U.**

**EMISOR**

**PREMIER ESPAÑA, S.A.U.**

C/ Martínez Villergas 49, Edificio V 2ª Planta  
28027 Madrid

**LEAD ARRANGER**

**BANKINTER INVESTMENT, S.A.U.**

Paseo Eduardo Dato 18  
28010 Madrid

**ENTIDADES COLABORADORAS**

**BANKINTER, S.A.**

Paseo de la Castellana 29  
28046 Madrid

**RENTA 4 BANCO, S.A.**

Paseo de la Habana 74  
28036 Madrid

**NORBOLSA S.V., S.A.**

Plaza de Euskadi 5  
48009 Bilbao

**BANCA MARCH, S.A.**

Av. Alejandro Roselló 8  
07002 Palma de Mallorca

**AGENTE DE PAGOS**

**BANKINTER, S.A.**

Paseo de la Castellana 29  
28046 Madrid

**ASESOR REGISTRADO**

**DELOITTE FINANCIAL ADVISORY, S.L.U.**

Plaza Pablo Ruiz Torre Picasso 1  
28020 Madrid

**ASESOR LEGAL DEL EMISOR**

**DELOITTE ASESORES TRIBUTARIOS, S.L.U.**

Plaza Pablo Ruiz Torre Picasso 1  
28020 Madrid

## ANEXO I

### CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS E INDIVIDUALES DEL EMISOR CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS CERRADOS A 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021.

*Auditadas y sin salvedades.*

#### **Cuentas Anuales Consolidadas 2022:**

[https://premierinmobiliaria.es/uploads/inversores\\_cuentas\\_anuales/12/documento/premier-espan%CC%83a-ccaa-2022-consolidadas\\_compressed.pdf](https://premierinmobiliaria.es/uploads/inversores_cuentas_anuales/12/documento/premier-espan%CC%83a-ccaa-2022-consolidadas_compressed.pdf)

#### **Cuentas Anuales Individuales 2022:**

[https://www.premierinmobiliaria.es/uploads/inversores\\_cuentas\\_anuales/13/documento/premier-espan%CC%83a-ccaa-2022-individuales\\_compressed.pdf](https://www.premierinmobiliaria.es/uploads/inversores_cuentas_anuales/13/documento/premier-espan%CC%83a-ccaa-2022-individuales_compressed.pdf)

#### **Cuentas Anuales Consolidadas 2021:**

[https://www.premierinmobiliaria.es/media/inversores\\_cuentas\\_anuales/pdf/2/63a0965f452cd.pdf](https://www.premierinmobiliaria.es/media/inversores_cuentas_anuales/pdf/2/63a0965f452cd.pdf)

#### **Cuentas Anuales Individuales 2021:**

[https://www.premierinmobiliaria.es/media/inversores\\_cuentas\\_anuales/pdf/1/63a0903db97e3.pdf](https://www.premierinmobiliaria.es/media/inversores_cuentas_anuales/pdf/1/63a0903db97e3.pdf)