

# NOTA DE VALORES

## CEDULAS HIPOTECARIAS BANKOIA, S.A. 2020

### EMISION DE 160.000.000,00 EUROS

Con vencimiento 15 de Septiembre de 2030

La presente Nota sobre Valores ha sido elaborada conforme al Anexo 15 del Reglamento Delegado (UE) 2019/980 de la Comisión Europea de 14 de marzo de 2019 por el que se completa el Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo en lo que respecta al formato, el contenido, el examen y la aprobación del folleto que debe publicarse en caso de oferta pública o admisión a cotización de valores en un mercado regulado y por el que se deroga el Reglamento (CE) nº 809/2004 de la Comisión (el “Reglamento Delegado 2019/980”) y ha sido inscrita en los Registros Oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (“CNMV”) con fecha 17 de Septiembre de 2020.

La presente Nota sobre Valores es solo una parte del folleto y se complementa durante su vigencia con el Documento de Registro del Emisor inscrito en los Registros Oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (“CNMV”) con fecha 04 de Agosto de 2020, y que puede consultarse a través de la página web del Emisor (<https://www.bankoia.es/corporativa/es/emisiones-cedulas-hipotecarias.html>). (\*)

Se advierte:

- que la validez de la presente Nota de Valores finalizará con la admisión a negociación de los valores y con ella terminará la obligación de la publicación de Suplementos.

INDICE

<b>I. FACTORES DE RIESGO RELATIVO A LOS VALORES .....</b>	<b>4</b>
<b>II. NOTA DE VALORES.....</b>	<b>8</b>
1. Personas Responsables, información sobre terceros, informes de expertos y aprobación de la autoridad competente .....	8
1.1. Indicación de las personas responsables de la información ofrecida en la Nota sobre Valores.....	8
1.2. Declaración de los responsables de la Nota de Valores de que la información en ella contenida es conforme a los hechos y de que dicho documento no incurre en ninguna omisión que pudiera afectar a su contenido .....	8
1.3. Declaraciones o informes atribuidos a personas en calidad de experto incluidos en la Nota sobre Valores.....	8
1.4. Declaración sobre la información que proceda de un tercero incluida en la Nota sobre Valores.....	8
1.5. Declaración sobre la aprobación de la Nota sobre Valores por parte de la autoridad competente .....	9
2. Factores de riesgo para los valores.....	10
2.1. Descripción de los riesgos importantes que afecten específicamente a los valores ofertados y/o admitidos a cotización, en un número limitado de categorías, en una sección titulada “Factores de riesgo” .....	10
3. Información esencial.....	11
3.1. Interés de las personas físicas y jurídicas participantes en la emisión .....	11
3.2. Uso que se dará a los ingresos e importe neto estimados de los mismos ..	11
4. Información relativa a los valores que van a admitirse a cotización.....	12
4.1. Importe total de los valores que se admiten a cotización .....	12
4.2. Descripción del tipo y la clase de los valores admitidos a cotización .....	12
4.3. Legislación según la cual se han creado los valores.....	12
4.4. Representación de los valores. ....	13
4.5. Moneda de emisión de los valores .....	13
4.6. Prelación relativa de los valores dentro de la estructura de capital del emisor en caso de insolvencia, incluida, en su caso, información sobre el nivel de subordinación de los valores y la incidencia potencial sobre la inversión en caso de resolución con arreglo a la Directiva 2014/59/UE .....	14



4.7.	Descripción de los derechos vinculados a los valores, incluida cualquier limitación de tales derechos, y procedimiento para su ejercicio .....	15
4.8.	Tipo de interés nominal y disposiciones relativas a los intereses a pagar. .	16
4.9.	Fecha de vencimiento y detalles de las modalidades de amortización de préstamo, incluidos los procedimientos de reembolso .....	17
4.10.	Indicación del rendimiento.....	18
4.11.	Representación de los tenedores de valores de deuda .....	18
4.12.	Declaración de las resoluciones, autorizaciones y aprobaciones en virtud de las cuales los valores han sido creados y/o emitidos.....	18
4.13.	Fecha de emisión de los valores.....	19
4.14.	Descripción de cualquier restricción sobre la transmisibilidad de los valores	19
4.15.	Si son distintos del emisor, identidad y datos de contacto del oferente de los valores y/o de la persona que solicite la admisión a cotización, incluido el identificador de entidad jurídica (LEI) cuando el oferente tenga personalidad jurídica	19
5.	Admisión a cotización y modalidades de negociación .....	20
5.1.	Indicación del mercado regulado y si se conocen, dar las fechas más tempranas en las que los valores se admitirán a cotización.....	20
5.2.	Nombre y dirección de cualquier agente pagador y de las entidades depositarias en cada país. ....	20
6.	Gastos de la admisión a cotización .....	21
6.1.	Estimación de todos los gastos relacionados con la admisión a cotización	21
7.	Información adicional .....	22
7.1.	Si en la nota sobre valores se menciona a los consejeros, declaración de la calidad en que han actuado los consejeros. ....	22
7.2.	Otra información auditada de la Nota sobre Valores .....	22
7.3.	Calificaciones crediticias asignadas a los valores.....	22



## I. FACTORES DE RIESGO RELATIVO A LOS VALORES

A continuación, se detallan, ordenados en función de la probabilidad de que estos ocurran y de la magnitud prevista de su impacto negativo, aquellos factores de riesgo que Bankoa, S.A. (en adelante “Bankoa”, la “Entidad”, o el “Emisor”), considera que podrían afectar a su capacidad para cumplir sus obligaciones respecto a los Valores que se emitan o a los Valores y a su valoración.

### **Riesgo de mercado**

Las emisiones de valores de renta fija están sometidas a posibles fluctuaciones de sus precios en el mercado en función principalmente de la evolución de los tipos de interés y de la duración de la inversión, pudiendo cotizar a un precio por debajo, incluso, del precio de suscripción.

Los valores de la presente Nota sobre Valores podrán tener un rendimiento positivo, negativo o nulo (sólo si hubiese compraventa de los valores en el mercado secundario), viniendo la rentabilidad de las cédulas determinada por la diferencia entre el valor del bono en la fecha de vencimiento o de venta, si esta fuese anterior, y su precio de compra expresado todo ello en forma de porcentaje, incluyendo los flujos obtenidos de los cupones.

### **Riesgo por amortización anticipada**

Este riesgo puede generarse cuando las entidades emisoras de los valores se reservan el derecho a amortizar anticipadamente la emisión. En caso de realizarse esta amortización los inversores podrían no encontrar en ese momento un producto que ofrezca una rentabilidad similar a la ofrecida por esta emisión.

#### ***Amortización anticipada por parte del Emisor por causas legales:***

El importe de Cédulas Hipotecarias emitidas por la entidad y no vencidas, no podrá superar el límite del 80% de los capitales no amortizados de todos los préstamos y crédito hipotecarios de su cartera que resulten elegibles de acuerdo con lo previsto en la sección II de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario y el capítulo II del Real Decreto 716/2009, excluidos el importe íntegro de cualquier préstamo o crédito afecto a bonos hipotecarios y la porción participada de los que hubieran sido objeto de participaciones hipotecarias o certificados de transmisión de hipoteca.

En este sentido, el Emisor podrá proceder a la amortización anticipada de los Valores durante la vida de la emisión hasta el importe excedido de los límites establecidos en el punto anterior o aquel que se establezca en cada momento por la normativa aplicable, lo que implica que el inversor corre el riesgo de no poder mantener los Valores hasta su fecha original de vencimiento y podría no encontrar en ese momento un producto que

ofrezca unas características similares en términos de riesgo y rentabilidad a la ofrecida por esta emisión.

## **Riesgo de crédito**

Es el riesgo de pérdida económica que experimentaría el suscriptor o tenedor en el supuesto de que el emisor incurriera en incumplimiento de las obligaciones de pago asumidas en la emisión de las cédulas.

Este riesgo comprende también pérdidas de valor por el simple deterioro de la calidad crediticia de la entidad. De esta forma, el precio de mercado de las cédulas hipotecarias podría evolucionar a la baja si durante la vigencia de la emisión se produjera una revisión negativa de la calificación crediticia asignada a la emisión o al Emisor.

En el apartado 7.3, se detallan las calificaciones crediticias otorgadas por Fitch Ratings España, S.A.U.

Los ratios relacionados con los recursos propios computables del Grupo Bankoa, están detallados en el documento de registro inscrito en la CNMV el 04 de Agosto de 2020.

En el supuesto de que el Emisor no tuviese capacidad para generar flujos de caja positivos y, en consecuencia, afrontar sus compromisos de pago, el reembolso del nominal de los Valores o el cobro de los intereses devengados estará especialmente garantizado (con los límites previstos en la normativa aplicable) por la cartera de préstamos y créditos hipotecarios inscritos a favor de Bankoa. No obstante, el valor de esas garantías puede fluctuar o reducirse por factores fuera del control del Emisor e imposibilitar la recuperación de su valor al realizarlas, como sería el caso de que la economía sufriera una nueva crisis financiera similar a la que tuvo lugar en 2007-2009 o el impacto negativo que podría provocar la incertidumbre generada por el COVID-19.

## **Riesgo de armonización del régimen jurídico de los bonos garantizados por medio de la aprobación de la propuesta de Directiva sobre la emisión de bonos garantizados y la supervisión pública de los bonos garantizados**

El pasado 27 de noviembre de 2019 la Comisión aprobó, a propuesta de la Dirección General de Estabilidad Financiera, Servicios Financieros y Unión de los Mercados de Capitales, la Directiva (UE) 2019/2162 del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de noviembre de 2019 sobre la emisión y la supervisión pública de bonos garantizados y por la que se modifican las Directivas 2009/65/CE y 2014/59/UE.



La directiva busca armonizar en los regímenes nacionales el desarrollo de los requisitos para la emisión de los bonos garantizados en el mercado único, en aras de un desarrollo fluido y continuo de mercados de bonos garantizados que funcionen correctamente en la Unión, así como para limitar los riesgos y vulnerabilidades potenciales que afecten a la estabilidad financiera.

Hasta la aprobación de la Directiva 2019/2162 no existía una definición armonizada a nivel UE sobre qué se considera un bono garantizado y cuáles son sus requisitos, de tal forma que los distintos Estados miembros mantenían regulaciones divergentes en aspectos fundamentales para determinar el riesgo de estos productos, tales como el nivel de sobrecolateralización exigido a estos instrumentos, las formas de supervisión y los efectos que la resolución o liquidación bancaria tienen para sus tenedores.

Los actos a nivel de legislación nacional que vendrán a transponer la Directiva 2019/2162 son una ley y un real decreto de desarrollo que vendrían a modificar principalmente la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario y el Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero.

Actualmente la aprobación de la propuesta de la Directiva 2019/2162 del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de noviembre de 2019 sobre la emisión y la supervisión pública de bonos garantizados se encuentra en fase de transposición a la legislación nacional de cada estado miembro, los cuales adoptarán y publicarán, a más tardar el 8 de julio de 2021, las disposiciones legales, reglamentarias y administrativas necesarias para dar cumplimiento a lo establecido en la mencionada Directiva, la cual otorga a los Estados miembros un amplio elenco de opciones nacionales para su desarrollo. A su vez, los Estados miembros deben aplicar dichas disposiciones a más tardar a partir del 8 de julio de 2022. Este desarrollo persigue el objetivo de asegurar que los tenedores de estos instrumentos no sufran menoscabo en sus derechos en caso de diversos escenarios adversos, particularmente en caso de deterioro de los activos de garantía (creándose la figura del órgano de control del conjunto de cobertura, garante de la calidad de estos activos), turbulencias en los mercados financieros (implementándose un colchón de liquidez que cubra, al menos, los flujos netos de salida de los siguientes 180 días) y resolución o liquidación del emisor (segregándose las garantías de estos instrumentos del resto de la masa concursal y ofreciendo la posibilidad de establecer un segundo administrador concursal cuyo único cometido sea velar por los intereses de estos bonistas).

Por tanto, el riesgo vendría definido por estas nuevas características del nuevo producto derivado de la transposición de la Directiva a la legislación española, ya que podrían tener un impacto negativo en la valoración de los valores emitidos al amparo de la presente Nota sobre Valores. Una de las medidas contempladas en esta nueva directiva consiste en que los activos que servirían como garantía de las cédulas hipotecarias se segregarán a una cartera separada, perdiendo el tenedor de las cédulas el recurso a la totalidad de los préstamos y créditos hipotecarios inscritos a favor del Emisor. Además,

se establecería un nivel de sobrecolateralización mínima menor a la que actualmente se exige en la legislación española. Estos cambios podrían menoscabar el valor esperable de las garantías a favor del tenedor de cédulas hipotecarias.



## II. NOTA DE VALORES

### 1. Personas Responsables, información sobre terceros, informes de expertos y aprobación de la autoridad competente

#### 1.1. Indicación de las personas responsables de la información ofrecida en la Nota sobre Valores

En nombre y representación de BANKOA, S.A., C.I.F. A-20043717 y LEI 549300P1CJZ4T6REN180, con domicilio social en Avenida de la Libertad nº 5, 20004-Donostia-San Sebastián, asume la responsabilidad del contenido de la presente Nota de Valores D. Jesús Eduardo Suárez Garrido en su consideración de Consejero Delegado de Bankoia, en representación de BANKOA, S.A., con domicilio profesional en la sede social de la Entidad que representa, con N.I.F. número 15.998.847R, en virtud de las facultades expresamente conferidas al efecto por el notario Fermin Lizarazu Aramayo el 23 de febrero de 2017 con número de protocolo 778.

#### 1.2. Declaración de los responsables de la Nota de Valores de que la información en ella contenida es conforme a los hechos y de que dicho documento no incurre en ninguna omisión que pudiera afectar a su contenido

D. Jesús Eduardo Suárez Garrido asume la responsabilidad de su contenido y asegura, tras comportarse con una diligencia razonable para garantizar que así es, que la información contenida en la presente Nota de Valores es, según su conocimiento, conforme a los hechos y no incurre en ninguna omisión que pudiese afectar a su contenido.

#### 1.3. Declaraciones o informes atribuidos a personas en calidad de experto incluidos en la Nota sobre Valores

En la presente Nota sobre Valores no se incluyen declaraciones o informes atribuidos a persona alguna en calidad de experto.

#### 1.4. Declaración sobre la información que proceda de un tercero incluida en la Nota sobre Valores

La Nota sobre Valores no incluye información procedente de terceros.

1.5. Declaración sobre la aprobación de la Nota sobre Valores por parte de la autoridad competente

Se deja constancia de que:

- a) la presente Nota sobre Valores ha sido aprobada por la CNMV, en calidad de autoridad competente española conforme al Reglamento (UE) 2017/1129;
- b) la CNMV solo aprueba la presente Nota sobre Valores en cuanto alcanza los niveles de exhaustividad, coherencia e inteligibilidad exigidos por el Reglamento (UE) 2017/1129;
- c) dicha aprobación no debe considerarse como un refrendo de la calidad de los valores a los que se refiere la presente nota.
- d) los inversores deben evaluar por sí mismos la idoneidad de la inversión en dichos valores.

## 2. Factores de riesgo para los valores

2.1. Descripción de los riesgos importantes que afecten específicamente a los valores ofertados y/o admitidos a cotización, en un número limitado de categorías, en una sección titulada “Factores de riesgo”

Los factores de riesgo asociados a los valores que se admiten a negociación se describen en la sección I: FACTORES DE RIESGO PARA LOS VALORES.



### 3. Información esencial

#### 3.1. Interés de las personas físicas y jurídicas participantes en la emisión

No existen intereses particulares de las personas físicas y jurídicas que intervienen en esta oferta que pudiesen ser relevantes a efectos de la presente emisión.

#### 3.2. Uso que se dará a los ingresos e importe neto estimados de los mismos

Los fondos obtenidos mediante la presente emisión se destinarán a los objetivos generales de financiación de Bankoa.



## 4. Información relativa a los valores que van a admitirse a cotización

### 4.1. Importe total de los valores que se admiten a cotización

CIENTO SESENTA MILLONES DE EUROS (160.000.000.-EUR), divididos en mil seiscientos valores de cien mil euros (100.000.-EUR) de valor nominal unitario

### 4.2. Descripción del tipo y la clase de los valores admitidos a cotización

La presente Nota de Valores se refiere a la EMISIÓN DE CÉDULAS HIPOTECARIAS BANKOA, S.A. 2020 (en adelante, “la Emisión”).

Los valores de la presente Emisión son cédulas hipotecarias. Las cédulas hipotecarias son valores que representan una deuda para BANKOA, S.A., devengan intereses y son reembolsables por amortización anticipada o a vencimiento, conforme a lo establecido en el apartado 4.9.2. de esta Nota de valores.

El código ISIN correspondiente a esta Emisión es el **ES0413676075**.

Es posible que el emisor realice en el futuro alguna o algunas emisiones de cédulas hipotecarias fungibles con las de la presente Emisión, lo que significa que las posteriores emisiones tendrían los mismos derechos y obligaciones que la presente Emisión. Todos los tenedores de cédulas hipotecarias, cualquiera que fuese su fecha de emisión, tendrían la misma prelación sobre los préstamos y créditos que las garantizan.

### 4.3. Legislación según la cual se han creado los valores

Los valores se emiten de conformidad con la legislación española que resulta aplicable al emisor y a los mismos, en especial de aplicación a lo dispuesto en la Ley 2/1981 de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario, en el Real Decreto 716/2009 de 24 de abril, en el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores. y en la Ley 41/2007 de 7 de diciembre por la que se modifica la Ley 2/1981, así como en las demás disposiciones que resulte de aplicación.

La presente Nota sobre Valores se ha elaborado conforme al Anexo 15 del Reglamento Delegado (UE) 2019/980 de la Comisión de 14 de marzo de 2019 por el que se completa el Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo en cuanto a la información contenida en los folletos, así como el formato, incorporación por referencia, publicación de dichos folletos y difusión de publicidad.

Asimismo, el pasado 27 de noviembre de 2019 la Comisión aprobó, a propuesta de la Dirección General de Estabilidad Financiera, Servicios Financieros y Unión de los



Mercados de Capitales, la Directiva (UE) 2019/2162 del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de noviembre de 2019 sobre la emisión y la supervisión pública de bonos garantizados y por la que se modifican las Directivas 2009/65/CE y 2014/59/UE.

En este sentido, actualmente la aprobación de la propuesta de la Directiva 2019/2162 del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de noviembre de 2019 sobre la emisión y la supervisión pública de bonos garantizados se encuentra en fase de transposición a la legislación nacional de cada estado miembro, los cuales adoptarán y publicarán, a más tardar el 8 de julio de 2021, las disposiciones legales, reglamentarias y administrativas necesarias para dar cumplimiento a lo establecido en la mencionada Directiva, la cual otorga a los Estados miembros un amplio elenco de opciones nacionales para su desarrollo. A su vez, los Estados miembros deben aplicar dichas disposiciones a más tardar a partir del 8 de julio de 2022.

#### 4.4. Representación de los valores.

a) Indicación de si los valores están en forma registrada o al portador y de si están en forma de título o de anotación en cuenta

Los valores ofrecidos estarán representados mediante anotaciones en cuenta registradas por la entidad responsable de la llevanza de las anotaciones en cuenta, de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital y el Real Decreto 878/2015, de 2 de octubre, sobre compensación, liquidación y registro de valores negociables representados mediante anotaciones en cuenta, sobre el régimen jurídico de valores negociables representados mediante anotaciones en cuenta, sobre el régimen jurídico de los depositarios centrales de valores y sobre requisitos de transparencia de los emisores de valores admitidos a negociación en un mercado secundario oficial.

b) En caso de valores en forma de anotación en cuenta, nombre y dirección de la Entidad responsable de la llevanza de las anotaciones.

La entidad encargada del registro contable de las anotaciones en cuenta será la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (IBERCLEAR), con domicilio en la Plaza de la Lealtad, 1 28014 – Madrid, y sus entidades participantes.

#### 4.5. Moneda de emisión de los valores

Los valores de la presente emisión estarán denominados en Euros.



4.6. Prelación relativa de los valores dentro de la estructura de capital del emisor en caso de insolvencia, incluida, en su caso, información sobre el nivel de subordinación de los valores y la incidencia potencial sobre la inversión en caso de resolución con arreglo a la Directiva 2014/59/UE

Las cédulas hipotecarias, al tratarse de valores especialmente garantizados, no están sujetos a recapitalización interna (bail-in), salvo por la parte que exceda el valor de la garantía, de conformidad con la Ley 11/2015. En este sentido, en caso de producirse la resolución de la entidad, conforme a la Ley 11/2015, los pasivos garantizados (y, en particular, las cédulas hipotecarias) son pasivos obligatoriamente excluidos de los ejercicios de recapitalización interna hasta el valor de los activos que los garantizan y, por lo tanto, el ejercicio de una recapitalización interna (bail-in) sobre Bankoia no afectaría de manera directa -hasta el valor de los activos de garantía- a las Cédulas Hipotecarias que se hubiesen emitido al amparo de la presente Nota de Valores. La parte no garantizada (esto es, el valor nominal de los valores y los intereses devengados y no pagados que excedan el valor de la garantía) quedará sujeta al ejercicio de una recapitalización interna conforme al orden de prelación o nivel de subordinación aplicable bajo la Ley Concursal.

El capital y los intereses de las cédulas hipotecarias estarán especialmente garantizados, sin necesidad de inscripción registral, por hipoteca sobre todas las que en cualquier tiempo consten inscritas a favor de Bankoia, y no estén afectas a emisión de bonos hipotecarios ni hayan sido cedidas a través de participaciones hipotecarias o certificados de transmisión de hipoteca, sin perjuicio de la responsabilidad patrimonial universal de Bankoia y, si existiesen, por los activos de sustitución contemplados en el artículo diecisiete de la Ley del Mercado Hipotecario y por los flujos económicos generados por los instrumentos financieros derivados vinculados a cada emisión.

De conformidad con lo establecido en el artículo 21 del Real Decreto 716/2009, el Emisor llevará un registro contable especial de los préstamos y créditos hipotecarios que sirven de garantía a las emisiones de Cédulas Hipotecarias y, si existen, de los activos de sustitución inmovilizados para darles cobertura, así como de los flujos generados por los instrumentos financieros derivados vinculados a cada emisión. A efectos del cálculo del límite establecido en el artículo 16 de la Ley 2/1981, dicho registro deberá identificar aquellos préstamos y créditos hipotecarios que cumplen las condiciones exigidas legalmente.

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



De conformidad con el artículo catorce de la Ley del Mercado Hipotecario, las cédulas hipotecarias incorporan el derecho de crédito del tenedor frente al emisor y llevan aparejada ejecución para reclamar del emisor el pago, después de su vencimiento. Los tenedores de las cédulas hipotecarias tendrán el carácter de acreedores especialmente privilegiados que señala el número 3.º del artículo 1.923 del Código Civil, frente a cualesquiera otros acreedores, con relación a la totalidad de los préstamos y créditos hipotecarios inscritos a favor de Bankoia, salvo los que sirvan de cobertura a los bonos hipotecarios o hayan sido cedidas a través de participaciones hipotecarias o certificados de transmisión de hipoteca, con relación a los activos de sustitución y a los flujos económicos generados por los instrumentos financieros derivados vinculados a las emisiones, si estos existen. Todos los tenedores de cédulas hipotecarias, cualquiera que sea su fecha de emisión, tendrán la misma prelación sobre los préstamos y créditos que las garantizan y, si existen, sobre los activos de sustitución y sobre los flujos económicos generados por los instrumentos financieros derivados vinculados a las emisiones.

En caso de concurso del Emisor, los titulares de las cédulas hipotecarias gozarán de privilegio especial de cobro sobre los préstamos y créditos hipotecarios del emisor, de conformidad con el artículo 90.1 1º de la Ley Concursal. No obstante, de conformidad con los artículos 90.3 y 59 de la Ley Concursal, dicho privilegio especial solo alcanzará a la parte del crédito concursal y a los intereses legales y convencionales que no exceda del valor de la garantía (calculado conforme al artículo 94.5 de la Ley Concursal).

Sin perjuicio de lo anterior, durante el concurso del Emisor, de conformidad con el artículo 84.2 7º de la Ley Concursal y el artículo catorce de la Ley del Mercado Hipotecario, el administrador concursal podrá comunicar a los titulares de las cédulas hipotecarias que opta por atender como créditos contra la masa los pagos que correspondan por amortización de capital e intereses de las cédulas emitidas y pendientes de amortización de la fecha de solicitud de concurso, hasta el importe de los ingresos percibidos por el concursado de los préstamos y créditos hipotecarios que respalden las cédulas y, si existen, de los activos de sustitución contemplados en el apartado dos del artículo 17 de la Ley del Mercado Hipotecario y de los flujos económicos generados por los instrumentos financieros derivados vinculados a las emisiones.

No obstante, todo lo anterior, se hace constar que, a estos efectos, no existen en esta emisión activos de sustitución ni instrumentos financieros derivados vinculados.

#### 4.7. Descripción de los derechos vinculados a los valores, incluida cualquier limitación de tales derechos, y procedimiento para su ejercicio

Conforme con la legislación vigente, los valores de la presente Emisión no otorgarán al inversor que los adquiera, ningún 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 mismos, serán los derivados de las condiciones de tipo de interés,



rendimientos y precios de amortización con que se emitan, que se encuentran recogidos en los epígrafes 4.8, 4.9 y 4.10 siguientes.

El servicio financiero de la Emisión es realizado por Bankoa, S.A., quien pondrá a disposición de los inversores los importes correspondientes a principal e intereses de las cédulas hipotecarias a sus respectivos vencimientos, sin necesidad de que los inversores deban realizar actuación alguna en relación con los derechos económicos derivados de sus valores.

Para los valores incluidos en la presente Nota de Valores no se constituirá sindicato de tenedores de cédulas hipotecarias.

#### 4.8. Tipo de interés nominal y disposiciones relativas a los intereses a pagar.

##### 4.8.1 Tipo de interés nominal

Los valores de la presente Emisión devengarán un tipo de interés nominal anual fijo de un 0,5%. Los intereses se devengarán desde la fecha de desembolso de la Emisión (15/09/2020) y serán satisfechos por anualidades vencidas, siendo las fechas de pago de los cupones el 15 de septiembre de cada año. El último cupón se abonará coincidiendo con el vencimiento final de la Emisión.

En caso de que el día de pago de un cupón periódico no fuese día hábil, el pago del mismo se trasladará al día hábil inmediatamente posterior, sin que los titulares de los valores tengan derecho a percibir intereses por dicho diferimiento.

Se entenderá por “Día hábil” a los efectos de esta Nota de Valores el que se fije en cada momento por el Banco Central Europeo para el funcionamiento del sistema TARGET2 (Trans-European Automated Real-Time Gross-Settlement Express Transfer System 2).

El abono de los cupones a los tenedores de las Cédulas Hipotecarias se realizará mediante abono en cuenta, a través de las entidades participantes en Iberclclear en cuyos registros aparezca la entidad Suscriptora como titular de los valores.

Todos los porcentajes resultantes de los cálculos antes indicados se expresan en tanto por ciento, con cuatro decimales, y redondeando al alza el último decimal.

La fórmula de cálculo de los intereses será la siguiente:

$$C = (N \times i \times d) / (360 \times 100)$$

donde:

C = Importe Bruto del Cupón Periódico



N = Nominal del Valor (100.000 euros)

i = Tipo de Interés Nominal Anual

d = Días transcurridos entre la Fecha de Inicio del Período de Interés y la Fecha de Pago del cupón correspondiente.

- Fecha de inicio de devengo de los intereses: Fecha de Desembolso.
- Base de cálculo: Actual/ 360.
- Período de Interés: cada período anual desde cada Fecha de Pago de intereses hasta la Fecha de Pago de intereses inmediatamente siguiente (“Período de Interés”). El primer Período de Interés se iniciará en la Fecha de Desembolso. El último período de interés finalizará en la Fecha de Vencimiento.

#### 4.8.2 Plazo válido en el que se pueden reclamar los intereses y el reembolso del principal

La acción para reclamar el pago de intereses y el pago de principal prescribe a los 3 años a contar desde la fecha de su vencimiento, de acuerdo con lo establecido en el artículo 22 del Reglamento del Mercado Hipotecario y el artículo 950 del Código de Comercio.

#### 4.8.3 Descripción del subyacente e información histórica del mismo y de cualquier episodio de distorsión de mercado del subyacente

No aplicable.

#### 4.8.4 Normas de ajuste del subyacente

No aplicable.

#### 4.9. Fecha de vencimiento y detalles de las modalidades de amortización de préstamo, incluidos los procedimientos de reembolso

##### 4.9.1 Precio y fecha de amortización

La totalidad de los valores de la presente Emisión se amortizarán a la par y en su totalidad (100% del valor nominal) a su vencimiento que será a los diez años de su emisión, es decir, el día 15 de septiembre del año 2030 (la “Fecha de Vencimiento”), sin perjuicio de la posibilidad de amortización anticipada parcial prevista en el apartado 4.9.2 siguiente.

##### 4.9.2 Posibilidad de amortización anticipada

A) Para los tenedores de las cédulas. No se reconocerá a los tenedores de las cédulas ninguna opción de amortización anticipada.



B) Para el emisor. Las cédulas deberán ser amortizadas totalmente el día 15 de septiembre de 2030, Fecha de Vencimiento, salvo en los supuestos a que se refieren los párrafos siguientes.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 16 de la Ley de Regulación del Mercado Hipotecario, el volumen de cédulas hipotecarias emitidas por Bankoa, S.A. y no vencidas, no podrá superar el 80% de una base de cómputo formada por la suma de los capitales no amortizados de todos los préstamos y créditos hipotecarios de la cartera de Bankoa, S.A. que cumplan los requisitos exigidos por la Sección II de la Ley de Regulación del Mercado Hipotecario, deducido el importe de los afectados a bonos o participaciones hipotecarias, y a certificados de transmisión de hipotecas. El emisor está obligado a no superar los límites de emisión establecidos en la Ley de Regulación del Mercado Hipotecario.

Si por razón de la amortización de los préstamos o créditos hipotecarios, o por cualquier otra causa sobrevenida, el importe de cédulas hipotecarias emitidas por BANKOA, S.A. excediese de los límites señalados en la Ley de Regulación del Mercado Hipotecario, BANKOA, S.A. deberá restablecer el equilibrio mediante cualquiera de las actuaciones previstas en el apartado 2 del artículo 25 del Reglamento del Mercado Hipotecario. De optar BANKOA, S.A. por la amortización de cédulas hipotecarias por el importe excedido, será por reducción del nominal, abonándose a los tenedores de las cédulas la cantidad correspondiente al cupón corrido, si la amortización no es coincidente con fecha de pago de cupón, y el principal ajustado a la reducción del nominal que por prorata le corresponda.

En el caso de que se produjesen amortizaciones parciales de los valores de la presente Emisión, BANKOA, S.A. lo comunicará a la Comisión Nacional del Mercado de Valores, a AIAF Mercado de Renta Fija, a Iberclear y a los titulares de los valores, mediante la publicación del anuncio correspondiente en el Boletín Oficial de Cotización de AIAF.

#### 4.10. Indicación del rendimiento.

El interés efectivo previsto para la Entidad Supervisora si adquiriese los valores amparados por la presente Nota de valores en el momento de la Emisión y los mantuviese hasta su vencimiento sería del 0,50 %

#### 4.11. Representación de los tenedores de valores de deuda

No se constituirá sindicato de tenedores de cédulas.

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



Las resoluciones o acuerdos en virtud de los cuales se realiza la presente Emisión son los siguientes:

Del Consejo de Administración en sesión celebrada el 28 de julio de 2020 que, al amparo de la autorización antes referida, concedida por la Junta General de BANKOA, S.A., decide poner en circulación una emisión de cédulas hipotecarias con las características que se expresan en la presente Nota de Valores.

Se hace constar que no se ha adoptado ningún acuerdo que modifique los arriba indicados, no existiendo ningún tipo de circunstancias o hechos de los que resulten limitaciones o condicionamientos para la adquisición de los valores o el ejercicio de los derechos a ellos incorporados.

#### 4.13. Fecha de emisión de los valores

Solicitudes de suscripción: 14 de septiembre de 2020.

Fecha de la emisión, desembolso y suscripción de los valores: 15 de septiembre de 2020.

Precio de suscripción: 100% de su valor nominal.

#### 4.14. Descripción de cualquier restricción sobre la transmisibilidad de los valores

De acuerdo con la legislación española vigente, no existen restricciones particulares ni de carácter general a la libre transmisibilidad de los valores que se emiten.

4.15. Si son distintos del emisor, identidad y datos de contacto del oferente de los valores y/o de la persona que solicite la admisión a cotización, incluido el identificador de entidad jurídica (LEI) cuando el oferente tenga personalidad jurídica

No aplica.



## 5. Admisión a cotización y modalidades de negociación

5.1. Indicación del mercado regulado y si se conocen, dar las fechas más tempranas en las que los valores se admitirán a cotización

De conformidad con el acuerdo del Consejo de Administración de BANKOA, S.A. citado en el apartado 4.12 precedente, el Emisor ha solicitado la admisión a cotización de las cédulas hipotecarias en A.I.A.F. Mercado de Renta Fija.

Los valores de la presente Emisión estarán admitidos a cotización en A.I.A.F. Mercado de Renta Fija en un plazo no superior a un mes contado desde la fecha desembolso de la Emisión. En caso de incumplimiento de este plazo, BANKOA, S.A. haría públicas las causas de retraso en un diario de difusión nacional, sin perjuicio de la responsabilidad contractual que en su caso corresponda.

BANKOA, S.A. conoce y acepta los requisitos exigidos para la admisión, permanencia y exclusión de los valores en A.I.A.F. Mercado de Renta Fija, según la legislación vigente y los requerimientos de sus organismos rectores.

No se ha suscrito ningún contrato de liquidez con entidades en virtud del cual éstas se comprometan a ofrecer liquidez a los titulares de las cédulas hipotecarias.

5.2. Nombre y dirección de cualquier agente pagador y de las entidades depositarias en cada país.

Los pagos de los cupones y del principal de la Emisión a que se refiere la presente Nota de Valores serán atendidos por BANKOA, S.A.



## 6. Gastos de la admisión a cotización

### 6.1. Estimación de todos los gastos relacionados con la admisión a cotización

Todos los gastos derivados de la Emisión serán a cargo de BANKOA, S.A. La previsión de gastos para la admisión a cotización de la presente Emisión es la siguiente:

CONCEPTO	IMPORTE
Tasas CNMV:	
- Supervisión admisión a negociación (0,01%, mínimo 3.000€, máximo 60.000€)	16.000€
Tasas IBERCLEAR:	1.500€
Tasas AIAF Mercado de Renta Fija (0,05%, máximo 55.000€)	9.000€
Otros costes (ratings)	8.000€
<b>TOTAL:</b>	<b>34.500€</b>

Los gastos estimados imputables a la emisión supondrán el 0,026% del importe nominal total de la emisión.



## 7. Información adicional

7.1. Si en la nota sobre valores se menciona a los consejeros, declaración de la calidad en que han actuado los consejeros.

No aplica.

7.2. Otra información auditada de la Nota sobre Valores

No aplica.

7.3. Calificaciones crediticias asignadas a los valores

Fitch Ratings España, S.A.U. mantiene una calificación de AA- a las cédulas hipotecarias emitidas por Bankoa a la fecha de elaboración de esta nota. Se espera que esta emisión sea calificada de la misma manera.

A la fecha de inscripción de esta Nota de Valores en la Comisión Nacional del Mercado de Valores, las últimas calificaciones crediticias (ratings) asignadas a BANKOA, S.A. por la referida Agencia con fecha 06 de agosto de 2020 son las que se detallan a continuación:

- Rating de depósitos y de deuda a largo plazo: A-
- Perspectiva (Outlook) sobre estas calificaciones: negativa.

La calificación es una evaluación de la capacidad y compromiso jurídico de un emisor para efectuar los pagos de intereses y amortización del principal en los casos previstos en las condiciones de la emisión. La función de las calificaciones en los mercados financieros es la de proporcionar una medida del riesgo de incumplimiento en el pago de intereses, dividendos o principal, de una inversión de renta fija.

Esta calificación crediticia no constituye una recomendación para comprar, vender o suscribir esta Emisión. La calificación crediticia puede ser revisada, suspendida o retirada en cualquier momento de forma unilateral, si así lo creyera necesario la agencia de calificación.



La mencionada calificación crediticia es sólo una estimación y no tiene por qué evitar a los potenciales inversores la necesidad de efectuar sus propios análisis de BANKOA, S.A. o de los valores que se emiten.

La agencia de calificación mencionada está debidamente registrada desde el 31 de octubre de 2011 en la European Securities and Markets Authority (ESMA) de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento (CE) número 10601209 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de Septiembre de 2009, sobre agencias de calificación crediticia.

Las escalas de calificación empleadas por la agencia pueden consultarse en su página web:

<https://www.fitchratings.com/products/rating-definitions#about-rating-definitions> (\*)

(\*) La información contenida en este sitio web no forma parte de la nota de valores yd no ha sido examinada o aprobada por la CNMV.

A continuación, se expone una breve explicación del significado de la calificación emitida por la agencia calificadora:

### **AA-**

Calidad crediticia muy alta

La notación AA denota una probabilidad muy baja de riesgo de default. Indica una capacidad muy fuerte de atender a las obligaciones de pagos financieros. Esta capacidad no es significativamente vulnerable a eventos previsibles.

D. Jesús Suárez Garrido

Consejero Delegado.

