



## **NOTA SOBRE VALORES**

# **Cédulas Hipotecarias**

# **CAJASUR S.A.U.**

**Marzo 2020**

La presente Nota sobre Valores ha sido elaborada 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 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 inscrito en los Registro Oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la "CNMV") con fecha 12 de marzo 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 12 de marzo de 2020, y que puede consultarse a través de la página web del Emisor ([http://www.cajasur.com/cs/Satellite/cajasurcorporativo/es/informacion\\_para\\_br\\_inversores/renta\\_fija\\_0](http://www.cajasur.com/cs/Satellite/cajasurcorporativo/es/informacion_para_br_inversores/renta_fija_0)<sup>(\*)</sup>).

(\*) Esta declaración aplicará a todas las referencias a sitios web contenidas en la presente Nota sobre Valores: toda la

## Tabla de contenidos

I.	Factores de Riesgo Relativos a los Valores .....	4
II.	Nota sobre Valores .....	8
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 sobre 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 .....	9
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” .....	9
3.	INFORMACIÓN ESENCIAL.....	9
3.1.	Interés de las personas físicas y jurídicas participantes en la emisión.....	9
3.2.	Uso que se dará a los ingresos e importe neto estimados de los mismos.....	10
4.	INFORMACIÓN SOBRE LOS VALORES QUE VAN A ADMITIRSE A COTIZACIÓN .....	10
4.1.	Importe total de los valores que se admiten a cotización.....	10
4.2.	Descripción del tipo y la clase de valores admitidos a cotización .....	10
4.3.	Legislación según la cual se han creado los valores .....	11
4.4.	Representación de los valores.....	11
4.5.	Moneda de emisión de los valores .....	11

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.....	12
4.7.	Descripción de los derechos vinculados a los valores, incluida cualquier limitación de tales derechos, y procedimiento para su ejercicio .....	14
4.8.	Tipo de interés nominal.....	15
4.9.	Fecha de vencimiento y detalles de las modalidades de amortización del 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 .....	19
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 .....	19
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.....	20
6.1.	Estimación de todos los gastos relacionados con la admisión a cotización .....	20
7.	INFORMACIÓN ADICIONAL .....	21
7.1.	Si en la nota sobre valores se menciona a los consejeros, declaración de la calidad en que han actuado los consejeros.....	21
7.2.	Otra información auditada de la Nota sobre Valores.....	21
7.3.	Calificaciones crediticias asignadas a los valores .....	21

## I. Factores de Riesgo Relativos 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 CajaSur Banco S.A. (Sociedad Unipersonal) 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 Crédito*

Es el riesgo que deriva de las pérdidas económicas por el incumplimiento por parte del Emisor de las obligaciones de pago de cupones y de nominal de la emisión o de que se produzca un retraso en el pago del mismo.

En el supuesto de que el Emisor no pudiese afrontar sus compromisos de pago, aunque los tenedores de las Cédulas Hipotecarias de Cajasur tienen el carácter de acreedores singularmente privilegiados frente a cualesquiera otros acreedores, con relación a la totalidad de los créditos hipotecarios inscritos a favor del Banco, salvo los que sirvan de cobertura a los bonos hipotecarios y participaciones hipotecarias, el valor de esta garantía adicional podría resultar insuficiente para afrontar la totalidad de dichos compromisos de pago.

### *Riesgo por amortización anticipada*

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).

El Emisor podrá proceder a la amortización anticipada de los Valores durante la vida de la emisión hasta que 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 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, 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.

#### *Elegibilidad de las cédulas hipotecarias en el Eurosistema*

La Emisión de Cédulas será inicialmente íntegramente suscrita por la Entidad Emisora sin que ello suponga la obligación de mantenerla hasta el vencimiento. La Emisión de Cédulas se realiza con el objeto de que la Entidad Emisora disponga de activos líquidos que puedan ser utilizados como garantía en operaciones con el Eurosistema o ser enajenados posteriormente en el mercado, y, en consecuencia, las condiciones de la Emisión de Cédulas no constituyen una estimación de los precios a que estos instrumentos podrían venderse en el mercado secundario ni de las valoraciones que, eventualmente, pueda realizar el Eurosistema a efectos de su utilización como instrumentos de garantía en sus operaciones de préstamo al sistema bancario.

#### *Riesgo derivado de la inversión en valores referenciados al Euribor*

Los valores emitidos bajo el amparo de la presente Nota sobre Valores están referenciados al Euribor, por lo que es conveniente tener en consideración que dicho índice de referencia está sujeto, desde el 1 de enero de 2019, al Reglamento (UE) 2016/1011 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 8 de junio de 2016, sobre los índices utilizados como referencia en los instrumentos financieros y en los contratos financieros o para medir la rentabilidad de los fondos de inversión, y por el que se modifican las Directivas 2008/48/CE y 2014/17/UE y el Reglamento (UE) nº 596/2014 (el "Reglamento de Índices de Referencia"). El 25 de febrero de 2019, las instituciones de la UE anunciaron un acuerdo para conceder a los proveedores de "índices de referencia críticos", como el Euribor, dos años adicionales (hasta el 31 de diciembre de 2021) para cumplir con los requisitos del Reglamento de Índices de Referencia. El cumplimiento de esos requisitos podría dar como resultado, entre otros, que los índices de referencia funcionen de manera diferente o se eliminen.

Aunque el administrador del Euribor, el Instituto Europeo de Mercados Monetarios ("EMMI", según sus siglas en inglés), ha sido ya autorizado por la Autoridad de Mercados y Servicios Financieros de Bélgica (FSMA, por sus siglas en inglés) e inscrito en la Autoridad Europea de Valores y Mercados

(“ESMA” por sus siglas en inglés) como administrador del Euribor, el cumplimiento de los requisitos y la nueva metodología del Reglamento de Índices de Referencia, podría resultar, entre otros, en que el Euribor funcione de manera diferente. Por tanto, cualquiera de los cambios anteriores o cualquier otro cambio relacionado con el Euribor como resultado de reformas normativas nacionales o internacionales o de propuestas adicionales de reforma u otras iniciativas o investigaciones, o cualquier incertidumbre en relación a la forma y plazo para implementar tales cambios, podría afectar de manera adversa en la liquidez, valoración o rentabilidad de las Cédulas.

*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 propuesta se encuentra en fase de transposición a la legislación nacional de cada estado miembro (se dispone de plazo límite para la transposición hasta el 8 de julio de 2021 y deben aplicarse 12 meses después) y otorga a los Estados miembros un amplio elenco de opciones nacionales para su desarrollo. 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)

Estas nuevas características del nuevo producto derivado de la transposición de la Directiva a la legislación española, 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 segregaría a una cartera separada, perdiendo el tenedor de los 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 sobre 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**

Don Iñigo López Tapia, en nombre y representación de CajaSur Banco, S.A.U., en su calidad de Apoderado, asume la responsabilidad de la información que figura en la presente Nota sobre Valores, en virtud del poder otorgado por su Comisión Ejecutiva, en sesión de 26 de febrero de 2020.

#### **1.2. Declaración de los responsables de la Nota sobre 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**

Don Iñigo López Tapia declara que, según su conocimiento, la información contenida en el presente Documento de Registro es conforme a los hechos y no incurre en ninguna omisión que pudiera 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 del emisor al que se refiere la presente Nota sobre Valores.

d) los inversores deben evaluar por sí mismos la idoneidad de la inversión en dichos valores.

## **2. FACTORES DE RIESGO**

### **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”**

Véase el apartado I “Factores de Riesgo” de la presente Nota sobre 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 emisión que pudiesen ser relevantes a efectos de la presente Nota sobre Valores.

### **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 del grupo, siendo el importe estimado de los mismos 1.499.853.489 euros (deducidas las comisiones).

## **4. INFORMACIÓN SOBRE LOS VALORES QUE VAN A ADMITIRSE A COTIZACIÓN**

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

El importe total nominal de la emisión será de mil quinientos millones de euros (1.500.000.000 €). El valor nominal unitario será de cien mil euros (100.000 €) y el número de valores a emitir será de 15.000.

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

Las Cédulas Hipotecarias son valores que representan una deuda para su Emisor, devengan intereses y son reembolsables por amortización anticipada o a vencimiento. Estos valores se emiten con la garantía de la cartera de préstamos y crédito concedidos con garantía hipotecaria de inmuebles por la Sociedad Emisora conforme a la legislación vigente, que no estén afectos a emisión de bonos hipotecarios y participaciones hipotecarias, según la legislación vigente a los efectos, y con garantía de los activos de sustitución y de los flujos económicos generados por los instrumentos financieros derivados vinculados de cada emisión, si estos existen.

Los valores estarán dirigidos exclusivamente a inversores cualificados según se definen en el Reglamento 2017/1129, tanto nacionales como extranjeros.

Existe la posibilidad de emitir posteriormente una o varias emisiones fungibles con la presente Emisión, lo que significa que las posteriores emisiones tendrán los mismos derechos y obligaciones que la presente Emisión (mismo valor unitario, mismo pago de cupones, fecha de vencimiento, etc.).

El código ISIN (International Securities Identification Number) asignado a los valores de la presente emisión es el siguiente: ES0413464027.

### **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.

### **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**

El capital y los intereses de la Emisión estarán especialmente garantizados, sin necesidad de inscripción registral, por hipoteca sobre todas las que en cualquier tiempo consten inscritas a favor de CajaSur Banco, excluyendo i) las que estuviesen afectas a emisión de bonos hipotecarios, y ii) la porción participada de las que sean objeto de participaciones hipotecarias o certificados de transmisión de hipoteca, e incluyendo, si existiesen los activos de sustitución aptos para servir de cobertura y por los flujos generados por los instrumentos financieros derivados vinculados a cada emisión, de conformidad con la redacción vigente de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario y en el Real Decreto 716/2009 por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, todo lo anterior sin perjuicio de la responsabilidad patrimonial universal del Emisor.

Los préstamos y créditos hipotecarios elegibles que sirven para el cálculo del límite de emisión de las Cédulas Hipotecarias son los que cumplen todos los requisitos exigidos en la Sección II de la Ley 2/1981 y en el Capítulo II del Real Decreto 716/2009.

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 servirán de cobertura a las emisiones de Cédulas Hipotecarias estarán garantizados con primera hipoteca sobre el pleno dominio. Las inscripciones de las fincas hipotecadas sujetas a los préstamos que servirán de cobertura a las emisiones de Cédulas Hipotecarias se encontrarán vigentes y sin condición alguna y no sujetas a limitaciones por razón de inmatriculación o por tratarse de inscripciones practicadas al amparo del artículo 298 del Reglamento Hipotecario.

Los bienes inmuebles sobre los que recaen las hipotecas de los préstamos y créditos hipotecarios elegibles a efectos de servir de cobertura a las emisiones de Cédulas Hipotecarias habrán sido tasados con anterioridad a la emisión de los valores, y habrán sido asegurados en las condiciones que establece el artículo 10 del Real Decreto 716/2009.

Los préstamos garantizados que servirán de cobertura a las emisiones de Cédulas Hipotecarias no excederán de los límites establecidos en el artículo 16 de la Ley 2/1981 y el artículo 24 del Real Decreto 716/2009. El volumen de Cédulas Hipotecarias emitidas por CajaSur Banco no superará el límite que establezca la normativa aplicable en cada momento, sobre una base de cómputo formada por la suma del importe de los capitales no amortizados de los préstamos y créditos hipotecarios de su cartera que resulten elegibles de acuerdo con lo previsto en el artículo 3 del Real Decreto 716/2009. Se computarán como tales préstamos o créditos los capitales de las participaciones hipotecarias adquiridas por CajaSur Banco de terceros, que se mantengan en cartera y resulten igualmente elegibles. Se excluirán de la base de cómputo aludida anteriormente, el impote íntegro de cualquier préstamo o crédito hipotecario afecto a bonos hipotecarios y la porción participada de los que hubieran sido objeto de participaciones hipotecarias o certificados de transmisión de hipoteca. Las Cédulas Hipotecarias podrán estar respaldadas hasta un límite del 5% del principal emitido por activos de sustitución aptos para servir de cobertura. A la fecha de la Nota sobre Valores, dicho límite se sitúa en el 80% de acuerdo con lo establecido en el artículo 16 de la Ley 2/1981 y el artículo 24 del Real Decreto 716/2009.

De conformidad con el artículo 14 de la Ley 2/1981, las Cédulas Hipotecarias incorporan el derecho de crédito de su 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 singularmente privilegiados, con la preferencia que señala actualmente el número 3 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 CajaSur Banco, salvo los que sirvan de cobertura a los bonos hipotecarios y la porción participada de los que sean objeto de participaciones hipotecarias o certificados de transmisión de hipoteca, y con relación a los activos de sustitución y a los flujos económicos generados por los instrumentos financieros derivados vinculados a las emisiones, si éstos existen. Los tenedores de las Cédulas Hipotecarias, conforme a la normativa en vigor, 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 cada una de las emisiones.

En caso de concurso del Emisor, los tenedores de las Cédulas Hipotecarias, siempre y cuando no sean considerados “personas especialmente relacionadas” con el Emisor de acuerdo con la Ley Concursal, gozarán de privilegio especial de cobro sobre los créditos hipotecarios del Emisor de conformidad con el artículo 90.1.1º de la Ley Concursal, que solo alcanzará a la parte del crédito concursal que no exceda del valor de la garantía (calculado conforme al artículo 94.5 de la Ley Concursal).

Sin perjuicio de la cuantía por la que se reconozca el privilegio especial en función del valor de la garantía referido anteriormente (según el artículo 94.5 de la Ley Concursal), el importe que un

tenedor de Cédulas Hipotecarias acabe obteniendo en un hipotético concurso del Emisor dependerá, en buena medida, del importe obtenido con la realización de bienes y derechos que constituyen la garantía, por lo que:

i) si el importe obtenido fuese superior al valor de la garantía determinado en el informe del administrador concursal, el tenedor “hará suyo el montante resultante de la realización en cantidad que no exceda de la deuda originaria, correspondiendo el resto, si lo hubiere, a la masa activa del concurso”, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 157 de la Ley Concursal; y

ii) si el importe obtenido fuese inferior, la parte del privilegio reconocido que no hubiese sido satisfecha con cargo a los bienes y derechos afectos a los valores será satisfecha, en su caso, a prorrata, junto con los créditos ordinarios, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 157 de la Ley Concursal.

Sin perjuicio de lo anterior, durante el concurso, de acuerdo con el artículo 84.2.7ª y la Disposición Final decimonovena de la Ley Concursal así como con el artículo 14 de la Ley 2/1981, se atenderán como créditos contra la masa los pagos que correspondan por amortización de capital e intereses de las Cédulas Hipotecarias emitidas y pendientes de amortización en la fecha de solicitud del concurso, hasta el importe de los ingresos percibidos por el concursado de los préstamos y créditos hipotecarios y, si existen, por los activos de sustitución que respalden las Cédulas Hipotecarias y por los flujos económicos generados por los instrumentos financieros vinculados a las emisiones.

En caso de que, por un desfase temporal, los ingresos percibidos por el concursado sean insuficientes para atender los pagos mencionados en el párrafo anterior, la administración concursal deberá satisfacerlos mediante la liquidación de los activos de sustitución afectos a la emisión y, si esto resultase insuficiente, deberá efectuar operaciones de financiación para cumplir el mandato de pago a los cedulistas, subrogándose el financiador en la posición de éstos. En caso de que hubiera de procederse conforme a lo señalado en el artículo 155.3 de la Ley Concursal, el pago a todos los titulares de cédulas emitidas por el Emisor se efectuará a prorrata, independientemente de las fechas de emisión de sus títulos. Si un mismo crédito o préstamos estuviere afecto al pago de cédulas y a una emisión de bonos se pagará primero a los titulares de los bonos.

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

Conforme a 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 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 recogidas en los epígrafes 4.8 y 4.9 y 4.10 siguientes.

El servicio financiero de la Emisión es realizado por Cajasur Banco 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 sobre Valores no se constituirá sindicato de tenedores de cédulas hipotecarias.

#### **4.8. Tipo de interés nominal**

A) tipo de interés nominal

Las cédulas hipotecarias objeto de esta Emisión devengan a favor de sus tenedores un tipo de interés nominal anual variable referenciado al Euribor 12 meses más un diferencial de 0,25% que se pagará anualmente. La fijación del tipo de interés será a las 11:00 C.E.T. de dos días hábiles TARGET anteriores a la fecha de comienzo de cada Periodo de Devengo de intereses. En caso de que el Euribor 12 meses llegase a ser negativo y éste fuese inferior a -0,25%, el tipo de interés nominal anual para ese periodo de devengo será del 0%.

El tipo de interés para el primer periodo será del 0,000%

Los cupones serán calculados conforme a la siguiente fórmula de cálculo:

$$C = \frac{N * i * d}{360 * 100}$$

donde:

C = Importe bruto del cupón periódico

N = Nominal del valor

i = Tipo de interés nominal anual

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

Base = Actual/360

B) disposiciones relativas a los intereses a pagar:

Los precios, valores o niveles de los cupones se publicarán, tras la fijación del tipo de interés para el plazo correspondiente y de acuerdo con la legislación vigente, en los Boletines Oficiales de las Bolsas o mercados secundarios donde coticen los valores o en un periódico de difusión nacional o en los tabloneros de anuncios de la red de oficinas del Emisor.

La compensación y liquidación de los pagos será a través de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de los Valores (Iberclear), domiciliada en Madrid, Plaza de la Lealtad, 1.

C) y D) Fecha de devengo y vencimiento de los intereses

Los intereses se devengan desde la fecha de desembolso (incluida) hasta la fecha de amortización (excluida) y se pagarán por años vencidos. Las fechas de pago serán los días 11 de marzo de 2021, 11 de marzo de 2022, 11 de marzo de 2023, 11 de marzo de 2024, 11 de marzo de 2025, 11 de marzo de 2026 y 11 de marzo de 2027. En caso de coincidir cualquiera de estas fechas con fecha inhábil para TARGET 2, se trasladará el pago de cupón hasta el siguiente día hábil, sin que los titulares de los valores tengan derecho a percibir intereses por dicho diferimiento.

E) 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 Real Decreto 716/2009 de 24 de abril y el artículo 950 del Código de Comercio.

Cuando el tipo no sea fijo:

a) y b) declaración que indique el tipo de subyacente y descripción del subyacente en el que se basa el tipo:

El tipo de subyacente es el Euribor a 12 meses. El Euribor (Euro Interbank Offered Rate) es el índice de tipo de interés de referencia para el mercado del Euro y ha sido elaborado por The European Money Markets Institute (EMMI), con sede en Bruselas que a fecha de las presentes Condiciones Finales ha sido autorizado como administrador del índice de referencia de conformidad con el artículo 34 del Reglamento UE) 2016/1011 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 8 de junio de 2016, relativo al uso de índices de referencia en los instrumentos financieros.

c) método empleado para relacionar el tipo con el subyacente:

El tipo de interés nominal aplicable a la fórmula descrita en el apartado 4.8 a) se calculará como adición del margen al Euribor a 12 meses.

d) descripción de toda perturbación del mercado o de la liquidación que afecte al subyacente:



Si el Euribor a 12 meses tomado de la página de Reuters Euribor01 (o cualquiera que la sustituya en el futuro como “Pantalla Relevante”), no estuviera disponible, se tomará como “Pantalla Relevante”, por este orden, las páginas de información electrónica que ofrezcan los tipos Euribor (publicados por The European Money Markets Institute) de Bloomberg o cualquiera creada que sea práctica de mercado para reflejar el Mercado Interbancario del Euro.

e) cualquier norma de ajuste en relación con eventos que afecten al subyacente:

No aplicable

f) nombre de agente de cálculo:

No aplicable

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

Los valores de esta emisión serán amortizados en su totalidad a su vencimiento que será a los siete años de su emisión, es decir, el 11 de marzo de 2027

De acuerdo con lo establecido en la Ley 2/1981 del Mercado Hipotecario, el emisor no puede emitir cédulas hipotecarias por importe superior al 80% de los capitales no amortizados de los préstamos y créditos hipotecarios de su cartera que reúnan los requisitos establecidos en la Sección II de dicha ley, deducido el importe de los afectados a bonos hipotecarios o participaciones hipotecarias.

Si, por razón de la amortización de los préstamos y créditos afectos o por cualquier otra causa sobrevenida, el importe de las cédulas hipotecarias emitidas por el Emisor excediera de los límites señalados en la Ley del Mercado Hipotecario, el Emisor deberá restablecer el equilibrio mediante las actuaciones previstas en el apartado 2 artículo 25 del Real Decreto 716/2009, pudiendo proceder el emisor a la amortización anticipada de los valores de esta emisión por el importe excedido. De optarse por la amortización anticipada de las cédulas, esta se realizará a prorrata por reducción del valor 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 prorrata le corresponda

Asimismo, en virtud del artículo 39 del Real Decreto 716/2009, el emisor podrá amortizar anticipadamente la totalidad de las cédulas hipotecarias siempre que obren en su poder y posesión legítima.

La amortización anticipada de las Cédulas Hipotecarias se anunciará con una antelación mínima de diez Días Hábiles a la fecha en la que tenga lugar la amortización anticipada, a la CNMV, a la sociedad rectora de AIAF, a Iberclear, y a los titulares de los mismos, a estos últimos,

exclusivamente a criterio del Emisor y de acuerdo con la legislación vigente, mediante la publicación del correspondiente anuncio en el BORME, en el Boletín Oficial de AIAF, o en un periódico de difusión nacional, y adicionalmente, en la página web de la entidad, o en los tablones de anuncios de la red de oficinas del Emisor.

No existe opción de amortización anticipada por parte del tenedor.

#### 4.10. Indicación del rendimiento

La tasa interna de rentabilidad para el suscriptor se ha calculado mediante la siguiente fórmula:

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

donde:

P0 = Precio de emisión del valor

Fj = Flujos de cobros y pagos brutos a lo largo de la vida del valor

r = Rentabilidad efectiva o TIR

d = Número de días transcurridos entre la fecha de inicio del devengo del correspondiente cupón y su fecha de pago

n = Número de flujos de la emisión

Base = ACT/360 (ICMA)

El interés efectivo previsto para un suscriptor que adquiriese los valores amparados por la presente Nota sobre Valores en el momento de la emisión y los mantuviese hasta su vencimiento sería de 0,000%. Este tipo se ha calculado suponiendo que el tipo de interés de referencia se mantiene constante hasta el vencimiento de la emisión e igual al Euribor 12 meses de 9 de marzo de 2020 que fue del -0,352%

Para el emisor, el coste de la financiación, teniendo en cuenta los gastos de admisión a cotización incluidos en el presente documento, determinan una TIR del 0,001%.

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

Para la presente emisión de Cédulas Hipotecarias, no se constituirá sindicato de cedulistas.

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

Las resoluciones y acuerdos por los que se procede a la realización de la presente emisión de renta fija, son los que se enuncian a continuación:

- Acuerdo del Socio Único de fecha 30 de junio de 2016.

La Junta General de Accionistas autorizó en esta fecha al Órgano de Administración de la sociedad para la emisión de valores e instrumentos financieros que establece un límite global máximo de 20.000 millones de euros, estando actualmente el importe global vivo lejos de ese límite.

- Acuerdo de la Comisión Ejecutiva delegada del Consejo de Administración de fecha 26 de febrero de 2020.

La Comisión Ejecutiva adoptó el acuerdo de realizar una emisión por importe de hasta 1.500 millones de euros.

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

La fecha de emisión, suscripción y desembolso de los valores es el 11 de marzo de 2020.

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

Según la legislación vigente, no existen restricciones particulares, ni de carácter general, a la libre transmisibilidad de los valores que se emiten por la presente Nota sobre Valores.

#### **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**

Cajasur Banco solicitará la admisión a cotización oficial de la presente emisión en el Mercado AIAF de renta fija, para que cotice en un plazo no superior a un mes desde la fecha de desembolso.

En caso de que no se cumpla este plazo, la Entidad Emisora dará a conocer las causas del incumplimiento a la Comisión Nacional del Mercado de Valores y al público mediante la inclusión de un anuncio en el Boletín Diario de Operaciones de AIAF Mercado de Renta Fija, sin perjuicio de las responsabilidades incurridas por este hecho.

Cajasur Banco solicitará la inclusión en el registro contable gestionado por La Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (IBERCLEAR) de la presente emisión, de forma que se efectúe la compensación y liquidación de los valores de acuerdo con las normas de funcionamiento que respecto a valores admitidos a cotización en el mercado AIAF de Renta Fija, tenga establecidas o puedan ser aprobadas en un futuro por IBERCLEAR.

La Entidad Emisora hace constar que conoce los requisitos y condiciones que se exigen para la admisión, permanencia y exclusión de los valores en el Mercado AIAF de Renta Fija, según la legislación vigente así como los requerimientos de sus Órganos Rectores y acepta cumplirlos.

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

El pago de cupones y de principal de la Emisión al amparo de esta Nota sobre Valores será atendido por Kutxabank S.A. con domicilio en Gran Vía 30-32, 48.009 Bilbao con capacidad para realizar dichas funciones. Las entidades depositarias dependerán de los propios tenedores de las cédulas, por lo que es una decisión ajena a CajaSur Banco.

## **6. GASTOS DE LA ADMISIÓN A COTIZACIÓN**

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

Los gastos previstos como consecuencia de la admisión a cotización de los valores serán los siguientes:

Concepto

Importe

	<b>(euros)</b>
Supervisión del proceso de admisión a cotización por la CNMV	61.206
Tarifa de Estudio de documentación en AIAF Mercado de Renta Fija	55.000
Tarifa de Admisión a cotización en AIAF Mercado de Renta Fija	15.000
Alta en IBERCLEAR	500
<b>TOTAL</b>	<b>131.706</b>

## 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 procede

### 7.2. Otra información auditada de la Nota sobre Valores

No procede.

### 7.3. Calificaciones crediticias asignadas a los valores

Las cedulas hipotecarias emitidas por el emisor tienen asignada una calificación definitiva ("rating"), AA con fecha 19 de julio de 2019 por la Agencia de Calificación de riesgo crediticio Dominion Bond Rating Service Ltd. (DBRS).

La agencia de calificación mencionada anteriormente ha sido registrada en la Autoridad Europea de Valores y Mercados "European Securities and Markets Authority" (ESMA) de acuerdo con lo previsto en el Reglamento (CE) 1060/2009 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.dbrsmorningstar.com/>

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

Calificación	Explicación
AA	Calidad crediticia superior. La capacidad de pago de las obligaciones financieras es alta, y solo difiere de la de AAA en un pequeño grado. Es improbable que resulte expuesto a eventos futuros.

En nombre y representación de la Entidad Emisora, visa todas las páginas y firma esta Nota sobre Valores, en Bilbao a 12 de marzo de 2020.

D. Iñigo López Tapia

Apoderado

CajaSur Banco S.A. (Sociedad Unipersonal)