



## **NOTA DE VALORES RELATIVA A LA EMISIÓN DE CÉDULAS HIPOTECARIAS CAJAMAR 2023 SERIE II (BONOS GARANTIZADOS EUROPEOS (*PREMIUM*)), POR IMPORTE NOMINAL DE 350.000.000 DE EUROS**

*REDACTADA SEGÚN EL 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) N° 809/2004 DE LA COMISIÓN (el “REGLAMENTO DELEGADO”)*

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) n° 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 4 de abril de 2023.

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 22 de diciembre de 2022 y que puede consultarse a través de la página web del Emisor (<https://www.cajamar.es/storage/documents/documento-de-registro-05805.pdf>\*) y en la página web de la CNMV (<http://www.cnmv.es/portal/Consultas/Folleto/FolletoEmisionOPV.aspx?nif=F04743175>\*).

---

*\*La información contenida en este sitio web no forma parte del Folleto y no ha sido examinada o aprobada por la CNMV, a excepción de aquella información que ha sido incorporada por referencia.*

**Reglamento PRIIPs/ PROHIBICIÓN DE VENTA A INVERSORES MINORISTAS EN EL ESPACIO ECONÓMICO EUROPEO ("EEE")** – Las Cédulas Hipotecarias (tal y como este término se define más adelante) no están destinadas a ser ofrecidas, vendidas o de cualquier otra forma puestas a disposición de, y no deben ser ofrecidas, vendidas o de cualquier otra forma puestas a disposición de, ningún inversor minorista en el EEE. A estos efectos, un inversor minorista es una persona que cumple con una (o más de una) de las siguientes características: (i) es un cliente minorista en el sentido del apartado (11) del Artículo 4(1) de la Directiva 2014/65/UE (tal y como la misma ha sido modificada, "MiFID II"); o (ii) es un cliente a los efectos de la Directiva (UE) 2016/97, en virtud de la cual dicho cliente no tendría la consideración de cliente profesional en el sentido del apartado (10) del Artículo 4(1) de MiFID II. En consecuencia, no se ha preparado ningún documento de datos fundamentales para el inversor exigido por el Reglamento (UE) Núm. 1286/2014 (el "Reglamento PRIIPs") en relación con la oferta o venta de las Cédulas Hipotecarias o su puesta de cualquier otra forma a disposición de inversores minoristas en el EEE y, por tanto, ofrecer, vender o de cualquier otra forma poner las Cédulas Hipotecarias a disposición de cualquier inversor minorista en el EEE podría ser ilegal bajo el Reglamento PRIIPs.

**Gobernanza de producto MiFID II/ El mercado objetivo es únicamente clientes profesionales y contrapartes elegibles** – Exclusivamente a los efectos del proceso de aprobación del producto que ha de llevar a cabo cada productor, el análisis de mercado objetivo relativo a las Cédulas Hipotecarias ha llevado a la conclusión de que: (i) el mercado objetivo para las Cédulas Hipotecarias es únicamente contrapartes elegibles y clientes profesionales, como ambos conceptos se definen en MiFID II; y (ii) todos los canales de distribución de las Cédulas Hipotecarias a contrapartes elegibles y clientes profesionales son adecuados. Cualquier persona que posteriormente ofrezca, venda o recomiende las Cédulas Hipotecarias (un "distribuidor") deberá tener en cuenta esta evaluación de mercado objetivo realizada por los productores; no obstante, cualquier distribuidor sujeto a MiFID II es responsable de llevar a cabo su propia evaluación de mercado objetivo en relación con las Cédulas Hipotecarias (y a sea aplicando la evaluación del mercado objetivo de los productores o perfeccionándola) y de determinar los canales de distribución adecuados.

## ADVERTENCIA

*El Folleto está compuesto por la presente nota sobre los valores y el documento de registro de Cajamar inscrito en los registros oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha 22 de diciembre de 2022. Al referirse el presente Folleto a la admisión a negociación de las cédulas hipotecarias, tal y como se define este término más adelante, su validez terminará con la admisión a negociación de las mismas.*

*Se advierte de que la obligación de incorporar un suplemento a los folletos en caso de nuevos factores significativos, errores materiales o inexactitudes graves no se aplicará en caso que el folleto ya no sea válido.*

*El Folleto puede consultarse a través de la página web del Emisor (<https://www.cajamar.es/storage/documents/documento-de-registro-05805.pdf>)\* para el documento de registro y (<https://www.bcc.es/es/informacion-para-inversores/emisiones-del-grupo/>)\* para la nota de valores) y en la página web de la CNMV (<http://www.cnmv.es/portal/Consultas/Folletos/FolletosEmisionOPV.aspx?nif=F04743175> y <http://www.cnmv.es/portal/Consultas/Folletos/FolletosAdmision.aspx?nif=F04743175>\*)).*

*\*La información contenida en este sitio web no forma parte del Folleto y no ha sido examinada o aprobada por la CNMV, a excepción de aquella información que ha sido incorporada por referencia.*

## ÍNDICE

<b>I</b>	<b>FACTORES DE RIESGO</b>	<b>1</b>
<b>II</b>	<b>NOTA DE VALORES</b>	<b>6</b>
<b>1.</b>	<b>PERSONAS RESPONSABLES, INFORMACIÓN SOBRE TERCEROS, INFORMES DE EXPERTOS Y APROBACIÓN DE LA AUTORIDAD COMPETENTE</b>	<b>6</b>
<b>1.1.</b>	<b>Indicación de las personas responsables de la información ofrecida en la Nota sobre Valores</b>	<b>6</b>
<b>1.2.</b>	<b>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</b>	<b>6</b>
<b>1.3.</b>	<b>Declaraciones o informes atribuidos a personas en calidad de experto incluidos en la Nota sobre Valores</b>	<b>6</b>
<b>1.4.</b>	<b>Declaración sobre la información que proceda de un tercero incluida en la Nota sobre Valores</b>	<b>6</b>
<b>1.5.</b>	<b>Declaración sobre la aprobación de la Nota sobre Valores por parte de la autoridad competente</b>	<b>6</b>
<b>2.</b>	<b>FACTORES DE RIESGO</b>	<b>7</b>
<b>3.</b>	<b>INFORMACIÓN ESENCIAL</b>	<b>7</b>
<b>3.1.</b>	<b>Interés de las personas físicas y jurídicas participantes en la emisión</b>	<b>7</b>
<b>3.2.</b>	<b>Uso que se dará a los ingresos e importe neto estimado de los mismos</b>	<b>7</b>
<b>4.</b>	<b>INFORMACIÓN RELATIVA A LOS VALORES QUE VAN A ADMITIRSE A COTIZACIÓN</b>	<b>7</b>
<b>4.1.</b>	<b>Importe total de los valores que se admiten a cotización</b>	<b>7</b>
<b>4.2.</b>	<b>Descripción del tipo y la clase de los valores</b>	<b>7</b>
<b>4.3.</b>	<b>Legislación según la cual se han creado los valores</b>	<b>11</b>
<b>4.4.</b>	<b>Representación de los valores</b>	<b>12</b>
<b>4.5.</b>	<b>Moneda de emisión de los valores</b>	<b>12</b>
<b>4.6.</b>	<b>Orden de prelación de los valores que se admiten a cotización</b>	<b>13</b>
<b>4.7.</b>	<b>Descripción de los derechos vinculados a los valores y procedimiento para su ejercicio</b>	<b>14</b>
<b>4.8.</b>	<b>Tipo de interés nominal y disposiciones relativas a los intereses pagaderos</b>	<b>14</b>
<i>a)</i>	<i>Tipo de interés nominal</i>	<b>14</b>
<i>b)</i>	<i>Disposiciones relativas a los intereses a pagar</i>	<b>15</b>
<i>c)</i>	<i>Fecha de devengo de los intereses</i>	<b>15</b>
<i>d)</i>	<i>Fecha de vencimiento de los intereses</i>	<b>15</b>
<i>e)</i>	<i>Plazo válido en el que se pueden reclamar los intereses y el reembolso del principal</i>	<b>16</b>
<b>4.9.</b>	<b>Fecha de vencimiento y detalles de las modalidades de amortización</b>	<b>16</b>
<b>4.10.</b>	<b>Indicación del rendimiento</b>	<b>17</b>
<b>4.11.</b>	<b>Representación de los tenedores de los valores</b>	<b>17</b>
<b>4.12.</b>	<b>Resoluciones, autorizaciones y aprobaciones en virtud de las cuales se han emitido los valores</b>	<b>17</b>
<b>4.13.</b>	<b>Fecha de emisión de los valores</b>	<b>18</b>
<b>4.14.</b>	<b>Descripción de cualquier restricción sobre la transmisibilidad de los valores</b>	<b>18</b>

<b>4.15. Si son distintos del emisor, datos del oferente de los valores</b>	<b>18</b>
<b>5. ADMISIÓN A COTIZACIÓN Y MODALIDADES DE NEGOCIACIÓN</b>	<b>18</b>
<b>5.1. Indicación del mercado en el que se negociarán los valores</b>	<b>18</b>
<b>5.2. Agente de pagos y Entidades Depositarias</b>	<b>19</b>
<b>6. GASTOS DE LA ADMISIÓN A COTIZACIÓN</b>	<b>19</b>
<b>7. INFORMACIÓN ADICIONAL</b>	<b>19</b>
<b>7.1. Si en la nota de valores se menciona a los consejeros, declaración de la calidad en que han actuado los consejeros</b>	<b>19</b>
<b>7.2. Otra información auditada de la Nota sobre Valores</b>	<b>19</b>
<b>7.3. Calificaciones crediticias asignadas a los valores</b>	<b>19</b>

## I FACTORES DE RIESGO

### *Riesgo de crédito*

El riesgo de crédito es el riesgo de que se ocasionen pérdidas por el incumplimiento de las obligaciones de pago por parte de Cajamar Caja Rural, Sociedad Cooperativa de Crédito ("**Cajamar**" o el "**Emisor**" o la "**Entidad**") y que no abone el principal e intereses de las cédulas hipotecarias en las fechas establecidas.

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.

Los activos que sirven como garantía de las cédulas hipotecarias objeto de esta Nota de Valores (las "**Cédulas Hipotecarias**" o la "**Emisión**", según resulte apropiado) y cualesquiera otras cédulas hipotecarias actualmente emitidas o que se emitan en el futuro con cargo al programa de cédulas hipotecarias del Emisor autorizado por el Banco de España el 6 de julio de 2022, con efectos a partir del 8 de julio de 2022 denominado "Programa 2022 de Cédulas Hipotecarias de Cajamar" (el "**Programa**"), se identifican en un registro especial, de conformidad con el artículo 9 del Real Decreto-ley 24/2021 y constituyen el conjunto de cobertura (el "**Conjunto de Cobertura de las Cédulas Hipotecarias**") que garantizan las obligaciones de pago vinculadas a dicho programa (tal y como se describe en el apartado 4.2 de la presente Nota de Valores). Dicho Conjunto de Cobertura de las Cédulas Hipotecarias se irá adaptando al importe de cédulas hipotecarias emitidas en cada momento a fin de respetar el nivel mínimo de cobertura establecido en el Real Decreto-ley 24/2021 en todo momento. El valor de los activos puede fluctuar o reducirse en el tiempo. A fecha de la presente Nota de Valores el programa de cédulas hipotecarias de la Entidad no cuenta con sobrecolateralización contractual, si bien tiene una sobrecolateralización voluntaria de aproximadamente el 30%. El Programa tiene un saldo vivo máximo de 7.000 millones de euros (del que se han consumido, incluyendo el importe de la Cédulas Hipotecarias objeto de la presente Nota de Valores, 6.100 millones de euros) y una duración de tres años, renovable por periodos máximos iguales, tras la oportuna autorización del Banco de España. Si bien a la fecha de la presente Nota de Valores el Conjunto de Cobertura de las Cédulas Hipotecarias no incluye ni activos de sustitución ni instrumentos derivados, el Programa si contempla la posibilidad de incluirlos.

Asimismo, de conformidad con el artículo 11 del Real Decreto-ley 24/2021, Conjunto de Cobertura de las Cédulas Hipotecarias del Emisor cuenta con un colchón de liquidez compuesto por activos líquidos de alta calidad crediticia disponibles para cubrir la salida neta de liquidez del programa, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.15 del citado Real Decreto-ley 24/2021. El colchón de liquidez del Conjunto de Cobertura de las Cédulas Hipotecarias cubre la salida neta de liquidez acumulada máxima en los 180 días siguientes, de conformidad con lo establecido en el Real Decreto-ley 24/2021. No se prevé por parte del Emisor mantener un colchón de liquidez superior al mínimo establecido por la normativa aplicable.

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 de los países en los que opera el Emisor 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 o por la guerra entre Ucrania y Rusia.

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

El valor de mercado de las Cédulas Hipotecarias podría verse negativamente afectado por la evolución de la inflación y los tipos de interés. A diciembre de 2022, el Instituto Nacional de Estadística ha publicado que la tasa de variación anual del índice de precios al consumo (IPC) en España alcanzó el 5,8% mientras que Eurostat ha publicado que se espera que se alcance una variación anual del 9,2% para el mismo periodo a nivel de la Unión Europea. Como consecuencia del importante aumento de las tasas de inflación, el Banco Central Europeo está tomando una postura cada vez más activa, habiendo anunciado subidas de tipos de interés.

Los valores de renta fija se ven especialmente afectados por las expectativas de un mercado inflacionista y una política monetaria de incrementos de los tipos de interés. Las rentabilidades que ofrecen las inversiones en valores de renta fija oscilarán en mercado para incorporar los niveles de inflación esperados y tales oscilaciones alterarán el valor de mercado de la renta fija. Por tanto, las expectativas de incremento de las cifras futuras de inflación harán que los inversores exijan mayores rentabilidades para sus inversiones en renta fija y, a su vez, podría conllevar bajadas en los precios de mercado de los valores de renta fija en circulación, lo que podría generar pérdidas a los inversores que vendiesen sus valores antes de vencimiento.

El rendimiento de esta emisión de Cédulas Hipotecarias consistirá en un tipo de interés fijo pagadero periódicamente y un tipo de interés variable, aplicable solo para el período de prórroga, en caso de producirse, de acuerdo con los términos que se recogen en esta Nota de Valores. Por tanto, las consecuencias descritas, aunque afectarían a todos los valores de renta fija, pueden generar un impacto importante en esta Emisión, al estar remunerada mediante un tipo de interés fijo, aunque las Cédulas Hipotecarias nunca devengarán intereses negativos (considerando el margen que, en su caso, resulte aplicable durante el período a tipo variable) para sus suscriptores.

### ***Riesgo de insuficiencia del patrimonio separado en caso de concurso o resolución del Emisor***

Con la entrada en vigor del Real Decreto-ley 24/2021 los activos que sirven como garantía de las Cédulas Hipotecarias y cualesquiera otras cédulas hipotecarias actualmente emitidas o que se emitan en el futuro con cargo al programa de cédulas hipotecarias del Emisor, se identifican en un registro especial, que en caso de concurso o resolución de la Entidad formará un patrimonio separado al de la Entidad y administrado por un administrador concursal especial diferente al de la Entidad.

Conforme al nuevo régimen si el valor total de los activos del Conjunto de Cobertura de las Cédulas Hipotecarias fuera superior al valor total de los pasivos más la sobregarantía legal, contractual o voluntaria (en su caso) y el requerimiento de liquidez, el administrador especial podrá decidir si continúa con la gestión corriente del patrimonio separado hasta su vencimiento o hace una cesión total o parcial del patrimonio separado a otra entidad emisora de bonos garantizados. En el supuesto de que el derecho de crédito privilegiado no pueda saldarse plenamente, los inversores en cédulas hipotecarias y las contrapartes de derivados de cobertura tendrán un derecho de crédito con la misma prelación que los derechos de crédito de los acreedores ordinarios no garantizados de la Entidad.

Si el valor total de los activos fuera inferior al valor total de los pasivos más la sobregarantía legal, contractual o voluntaria (en su caso) y el requerimiento de liquidez, el administrador especial solicitará la liquidación del patrimonio separado siguiendo el procedimiento concursal ordinario.

En caso de liquidación, el patrimonio segregado en el Conjunto de Cobertura de las Cédulas Hipotecarias podría no ser suficiente para cubrir los importes debidos bajo las Cédulas Hipotecarias y la parte no satisfecha de dichos derechos de crédito se reconocerían en el concurso de la Entidad con la misma prelación que los derechos de crédito de los acreedores ordinarios no garantizados de la misma.

Conforme al artículo 40 del Real Decreto-ley 24/2021, y tal y como se describe en el apartado 4.9 de la presente Nota de Valores, la apertura del concurso o de un procedimiento de resolución del Emisor no producirá en ningún caso la terminación anticipada automática de las obligaciones de pago asociadas a las Cédulas Hipotecarias, no facultará al tenedor de las Cédulas Hipotecarias a instar su vencimiento anticipado, ni supondrá la suspensión del devengo de intereses y no afectará en forma alguna al cumplimiento del resto de las obligaciones de las Cédulas Hipotecarias establecidas en la normativa vigente y en la presente Nota de Valores.

Asimismo se advierte que en caso de resolución de la Entidad, la parte de los pasivos e intereses que supere a los activos de cobertura, quedará sujeta a la aplicación de los instrumentos de resolución sobre la Entidad contemplados bajo la Directiva 2014/59/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 15 de mayo de 2014, por la que se establece un marco para la reestructuración y la resolución de entidades de crédito y empresas de servicios de inversión (DRR) y su normativa de transposición.

Según lo dispuesto en el artículo 44 del Real Decreto-ley 24/2021, la autoridad de resolución ejecutiva determinará el valor de los activos segregados sobre la base de la valoración realizada de conformidad con los principios establecidos en el artículo 5 de la Ley 11/2015, de 18 de junio, de recuperación y resolución de entidades de crédito y empresas de servicios de inversión (en adelante, la "**Ley 11/2015**").

Las operaciones de liquidación de cada patrimonio separado se efectuarán con arreglo al plan de liquidación que debe elaborar el administrador especial y ser aprobado por los acreedores con privilegio especial conforme a los términos establecidos en el artículo 46.2 del Real Decreto-ley 24/2021, o, en caso de que no sea aprobado por dichos acreedores, por el juez competente por razón del concurso. En caso de concurso del Emisor, los tenedores de las Cédulas Hipotecarias gozarán del privilegio especial establecido en el número 7 del artículo 270 del texto refundido de la Ley Concursal, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo (la "**Ley Concursal**"). De acuerdo con el artículo 42.1.b) de la Ley 11/2015 y al tratarse las Cédulas Hipotecarias de pasivos garantizados, son pasivos obligatoriamente excluidos de los ejercicios de recapitalización interna (*bail-in*) hasta el valor del Conjunto de Cobertura de las Cédulas Hipotecarias que los respalde y, por lo tanto, el posible ejercicio de una recapitalización interna sobre el Emisor no afectaría de manera directa a las Cédulas Hipotecarias emitidas al amparo de la Nota de Valores, hasta el valor del Conjunto de Cobertura de las Cédulas Hipotecarias (tal y como se describe en el apartado 4.6 de la presente Nota de Valores).

### ***Riesgo de cambios regulatorios***

El 8 de julio de 2022 entraron en vigor el libro primero, las disposiciones adicionales primera a tercera, las disposiciones finales primera y cuarta y las letras a) a e) de la disposición derogatoria única del Real Decreto-ley 24/2021, de 2 de noviembre, (el "**Real Decreto-ley 24/2021**"), transponiendo a Derecho español la Directiva 2019/2162 del Parlamento Europeo y del Consejo sobre la emisión y la supervisión pública de los bonos garantizados, y por la que se modifican la Directiva 2009/65/CE y la Directiva 2014/59/UE, la cual es de aplicación a los bonos garantizados emitidos por entidades de crédito establecidas en la Unión Europea (como las cédulas hipotecarias) y derogando, entre otras, la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario, el artículo 13 de la Ley 44/2002, de 22 de noviembre, de Medidas de

Reforma del Sistema Financiero y el artículo 34 de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización.

El Real Decreto-ley 24/2021 fue modificado por el Real Decreto-ley 11/2022, de 25 de junio, que introdujo una nueva disposición transitoria quinta relativa al procedimiento de valoración de los bienes inmuebles en garantía de préstamos hipotecarios asignados como activos de cobertura de cédulas hipotecarias emitidas con anterioridad a la entrada en vigor del Libro primero del Real Decreto-ley 24/2021, y obligación de información.

Debido a la reciente entrada en vigor del Real Decreto-ley 24/2021, a la fecha de la presente Nota de Valores, existe incertidumbre sobre ciertos aspectos de dicha norma y su interpretación, y existen iniciativas legislativas que, de ser aprobadas, implicarían una modificación parcial de las normas contenidas en el Real Decreto-ley 24/2021. Como consecuencia de lo anterior, no pueden anticiparse de forma plena los efectos que esta nueva normativa tendrá sobre las Cédulas Hipotecarias.

### ***Riesgo de mercado y de liquidez***

El riesgo de mercado es el riesgo generado por cambios en las condiciones generales del mercado frente a las de la inversión. Las emisiones 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.

A este respecto, cabe señalar que el precio de mercado de las Cédulas Hipotecarias a que se refiere la presente Nota de Valores puede verse sometido a fluctuaciones que pueden provocar que el mismo se sitúe por debajo del precio de emisión inicial y del valor nominal de las Cédulas Hipotecarias, al estar dicho precio de mercado condicionado por distintos factores, tales como la evolución de los tipos de interés, la situación del mercado para valores similares y las condiciones económicas generales.

El riesgo de liquidez es el riesgo de que los operadores del mercado no encuentren contrapartida para las Cédulas Hipotecarias.

Las Cédulas Hipotecarias son valores de nueva emisión cuya distribución podría no ser muy amplia y para las cuales podría no existir un mercado muy activo. Aunque se ha solicitado la admisión a negociación de las Cédulas Hipotecarias en el Mercado AIAF de Renta Fija, no es posible asegurar que vaya a producirse una negociación activa en este mercado. Asimismo, los precios de cotización en el mercado de las Cédulas Hipotecarias podrán evolucionar favorable o desfavorablemente en función de las condiciones del mercado pudiendo situarse por del precio de emisión inicial y del valor nominal de las Cédulas Hipotecarias, al estar condicionado dicho precio de mercado por distintos factores, tales como la evolución de los tipos de interés, la situación del mercado para valores similares y las condiciones económicas generales.

No está prevista la firma de ningún contrato de liquidez en relación con las Cédulas Hipotecarias.

De conformidad con el artículo 23 del Decreto-ley 24/2021, si por razón de la amortización de los préstamos que conforman el Conjunto de Cobertura de las Cédulas Hipotecarias, los activos de sustitución que respaldan las cédulas hipotecarias emitidas excedieran de los límites aplicables, la Entidad podrá optar por adquirir sus propias cédulas hasta restablecer la proporción, o sustituirlos por otros activos de cobertura que reúnan las condiciones exigidas en dicho artículo.

El Emisor podrá amortizar anticipadamente las Cédulas Hipotecarias que, por cualquier causa, obren en su poder y posesión legítima, con sujeción a lo previsto en la legislación aplicable a las Cédulas Hipotecarias en cada momento. La amortización de Cédulas Hipotecarias por el Emisor podrá afectar a la liquidez de las Cédulas Hipotecarias que permanezcan en circulación.

## **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**

Don José Luis Domínguez Moreno, con domicilio a estos efectos en Almería, Plaza de Juan del Águila Molina, 5, en su calidad de Director de Tesorería y Mercado de Capitales, en virtud de las facultades concedidas por el acuerdo de la Comisión Ejecutiva del Consejo Rector de Cajamar Caja Rural, Sociedad Cooperativa de Crédito con código LEI 635400CE9HHFB55PEY43 ("Cajamar" o el "Emisor" o la "Entidad") de fecha 6 de marzo de 2023, asume la responsabilidad de las informaciones contenidas en esta Nota de Valores.

#### **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**

Don José Luis Domínguez Moreno, en nombre y representación de la Entidad, asume la responsabilidad del contenido de la presente Nota de Valores y declara que, según su conocimiento, la información en ella contenida es conforme a los hechos y de que dicha Nota de Valores 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**

No procede.

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

No procede.

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

Se deja constancia de que:

- a) esta Nota de Valores ha sido aprobada por la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la "CNMV"), en calidad de autoridad competente en virtud el Reglamento (UE) 2017/1129;
- b) la CNMV solo aprueba esta Nota de 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 o de la calidad de los valores a los que se refiere esta Nota de Valores; y
- d) los inversores deben evaluar por sí mismos la idoneidad de la inversión en dichos valores.

## **2. FACTORES DE RIESGO**

Véase la sección I anterior "FACTORES DE RIESGO".

## **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 Emisión.

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

Los fondos obtenidos mediante la presente Emisión se destinarán a los objetivos generales de financiación de la Entidad, siendo el importe neto estimado de los mismos 349.846.000 euros.

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

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

El importe nominal total de los valores que integran esta emisión, para los que se ha solicitado la admisión a cotización, es de 350.000.000,00 euros, representados por 3.500 Cédulas Hipotecarias de 100.000 euros de valor nominal cada una.

El precio de emisión es del 100%, por lo que el importe efectivo de la emisión es de 350.000.000,00 euros, y el importe efectivo unitario es de 100.000 euros.

### **4.2. Descripción del tipo y la clase de los valores**

El 6 de julio de 2022 el Banco de España acordó autorizar, con efectos a partir del 8 de julio de 2022 y con una vigencia máxima de tres años, el programa de cédulas hipotecarias del Emisor garantizadas por el conjunto de cobertura de las cédulas hipotecarias definido a estos efectos denominado "Programa 2022 de Cédulas Hipotecarias de Cajamar" (el "**Programa de Cédulas Hipotecarias**") y el "**Conjunto de Cobertura de las Cédulas Hipotecarias**", respectivamente). El saldo vivo de cédulas hipotecarias que podrán quedar adscritas en cada momento al Programa de Cédulas Hipotecarias no superará los 7.000.000.000 euros. Las manifestaciones incluidas en esta Nota de Valores son coherentes y no contradictorias con las incluidas en el Programa de Cédulas Hipotecarias enviado al Banco de España para su autorización.

Las Cédulas Hipotecarias descritas en la presente Nota de Valores quedan adscritas al Programa de Cédulas Hipotecarias y, por tanto, garantizadas por el Conjunto de Cobertura de las Cédulas Hipotecarias.

La Emisión de Cédulas Hipotecarias objeto de la presente Nota de Valores fue colocada entre clientes profesionales y contrapartes elegibles (tal y como estos quedan definidos 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).

El Programa de Cédulas Hipotecarias cuenta con un único conjunto de cobertura que es el Conjunto de Cobertura de las Cédulas Hipotecarias, y que está compuesto por: (i) activos primarios admisibles conforme a lo recogido en el artículo 23 del Real Decreto-ley 24/2021, (ii) activos líquidos admisibles conforme a lo recogido en el artículo 11 del Real Decreto-ley 24/2021, y podrá estar integrado por, asimismo (iii) activos de sustitución admisibles conforme

a lo recogido en el apartado tercero del artículo 23 del Real Decreto-ley 24/2021 e (iv) instrumentos derivados admisibles conforme a lo recogido en el artículo 12 del Real Decreto-ley 24/2021, en la cantidad y con las características previstas en el Real Decreto-ley 24/2021. En ningún caso podrá un mismo activo pertenecer a dos conjuntos de cobertura distintos. No obstante, el Conjunto de Cobertura de las Cédulas Hipotecarias podrá garantizar las obligaciones del Emisor bajo otras emisiones de cédulas hipotecarias. Respecto a la creación de un colchón de liquidez en los términos del artículo 11 del Real Decreto-ley 24/2021, el Programa de Cédulas Hipotecarias cuenta con un colchón de liquidez de 350 millones de euros a febrero de 2023 para hacer frente a los pagos previstos en las cédulas hipotecarias amparadas en el programa en los próximos 180 días.

Los préstamos y créditos hipotecarios que sirven como activos primarios del Conjunto de Cobertura de las Cédulas Hipotecarias están garantizados con primera hipoteca sobre el pleno dominio de la totalidad de la finca correspondiente y reúnen el resto de requisitos previstos en el artículo 23 del Real Decreto-ley 24/2021. Las inscripciones de las fincas hipotecadas sujetas a los préstamos que sirven de cobertura a las Cédulas Hipotecarias se encuentran 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 como activos primarios del Conjunto de Cobertura de las Cédulas Hipotecarias han sido tasados con anterioridad a la emisión de los valores, y han sido asegurados en las condiciones que establece el artículo 23.6 del Real Decreto-ley 24/2021. En el momento de su incorporación al Conjunto de Cobertura de las Cédulas Hipotecarias, el principal de los préstamos garantizados con hipoteca inmobiliaria no excede del 60 por ciento del valor del bien hipotecado, salvo si se trata de bienes inmuebles residenciales, en cuyo caso pueden alcanzar el 80 por ciento del valor de tasación. De acuerdo con lo previsto en el Real Decreto-ley 24/2021, los inmuebles en garantía de préstamos hipotecarios que se integran en el Conjunto de Cobertura de las Cédulas Hipotecarias cuentan con una tasación “actualizada” (tal y como dicho término se define en el artículo 18.2 del Real Decreto-ley 24/2021 y en su disposición adicional quinta) en todo momento. La tasación original será actualizada al menos anualmente desde el momento de la inclusión del préstamo en el Conjunto de Cobertura de las Cédulas Hipotecarias en los términos previstos en el artículo 18 del Real Decreto-ley 24/2021. No obstante, en caso de que se observen caídas significativas en la valoración del inmueble en garantía, el Emisor deberá proceder a actualizar esta valoración sin esperar a que transcurra el antedicho plazo de un año. Cuando por desmerecimiento de la garantía, un préstamo excediera de los anteriores límites en algún momento posterior a su incorporación al Conjunto de Cobertura de las Cédulas Hipotecarias, dicho préstamo podrá mantenerse en el Conjunto de Cobertura de las Cédulas Hipotecarias computando hasta el valor de dicho límite a los efectos del cálculo del valor del Conjunto de Cobertura de las Cédulas Hipotecarias. El plazo de amortización de los préstamos que se incorporan al Conjunto de Cobertura de las Cédulas Hipotecarias no pueden exceder de 30 años cuando financie la adquisición, construcción o rehabilitación de la vivienda habitual.

Los activos líquidos incluidos en el Conjunto de Cobertura de las Cédulas Hipotecarias conforman un colchón de liquidez que está disponible para cubrir la diferencia máxima acumulada entre los flujos de pagos y los flujos de ingresos del Emisor que venzan dentro de los 180 días siguientes a cada día en el que las Cédulas Hipotecarias estén en circulación, pudiendo excluirse de dicho cálculo los flujos relacionados con bonos garantizados que estén sujetos a requisitos de financiación casada tal y como recoge el artículo 11 del Real Decreto-ley 24/2021.

Las Cédulas Hipotecarias podrán estar respaldadas hasta un límite del 10% del principal emitido por activos de sustitución. A la fecha de la presente Nota de Valores no existen activos de sustitución en el Conjunto de Cobertura del Programa de Cédulas Hipotecarias.

Si por razón de la amortización de los préstamos o créditos que conforman los activos primarios del Conjunto de Cobertura de las Cédulas Hipotecarias, el importe de las cédulas hipotecarias del Emisor garantizadas por el Conjunto de Cobertura de las Cédulas Hipotecarias excediera del límite señalado anteriormente, el Emisor podrá adquirir sus cédulas hipotecarias hasta restablecer la proporción o sustituirlos por otros activos de cobertura que reúnan las condiciones exigidas.

El Conjunto de Cobertura de las Cédulas Hipotecarias incluye el nivel mínimo de sobregarantía legal requerida. A la fecha de la presente Nota de Valores, el artículo 129.3 bis del Reglamento (UE) no 575/2013 del Parlamento Europeo y del Consejo de 26 de junio de 2013 sobre los requisitos prudenciales de las entidades de crédito y las empresas de inversión, y por el que se modifica el Reglamento (UE) no 648/2012 (“**CRR**”) exige que dicho nivel mínimo de sobregarantía legal se sitúe en el 5% del principal agregado de la totalidad de las cédulas hipotecarias del Emisor que estén garantizadas por el Conjunto de Cobertura de las Cédulas Hipotecarias. En la fecha de entrada en vigor del Real Decreto-ley 24/2021, el nivel de sobregarantía inicial (voluntario) del Programa de Cédulas Hipotecarias estaba por encima del 30% (mismo porcentaje a la fecha de la Presente Nota de Valores, incluyendo las Cédulas Hipotecarias). No obstante, Cajamar no ha asumido ningún compromiso de mantener dicho nivel de sobregarantía ni tampoco ha asumido una sobregarantía contractual para el Programa de Cédulas Hipotecarias.

Por otro lado, a fin de mitigar riesgos y, en particular, el riesgo de tipo de interés, el Conjunto de Cobertura de las Cédulas Hipotecarias podrá incluir instrumentos financieros derivados siempre que se verifique que estos cumplen los requisitos del artículo 12 del Real Decreto-ley 24/2021. A la fecha de la presente Nota de Valores el el Conjunto de Cobertura de las Cédulas Hipotecarias no incluye derivados de ningún tipo.

De conformidad con lo establecido en el artículo 9 del Real Decreto-ley 24/2021, el Emisor lleva un registro contable especial de los activos de cobertura que conforman el Conjunto de Cobertura de las Cédulas Hipotecarias (el “**Registro Especial del Conjunto de Cobertura de las Cédulas Hipotecarias**”). El órgano de control designado por el Emisor en relación con el Conjunto de Cobertura de las Cédulas Hipotecarias y autorizado por el Banco de España en el marco de su autorización del Programa de las Cédulas Hipotecarias es Intermoney Agency Services S.A. (“**Intermoney**” o el “**Órgano de Control del Conjunto de Cobertura de las Cédulas Hipotecarias**”). Bastará la certificación emitida por el Órgano de Control del Conjunto de Cobertura de las Cédulas Hipotecarias para acreditar en cualquier momento la composición de dicho Conjunto de Cobertura y, en particular, los activos sobre los que se aplicará el régimen de concurso o resolución previsto en el título VII del Real Decreto-ley 24/2021. De conformidad con lo establecido en el Real Decreto-ley 24/2021, las funciones del Órgano de Control del Conjunto de Cobertura de las Cédulas Hipotecarias son, entre otras, asegurar: (i) que la exigibilidad de cada uno de los derechos de crédito y la capacidad de realización de cada uno de los activos en garantía que componen el Conjunto de Cobertura de las Cédulas Hipotecarias han sido correctamente evaluadas en el momento de su inclusión en dicho conjunto de cobertura y cumplen todos los requisitos establecidos en el Real Decreto-Ley 24/2021 y en las políticas y procedimientos del Emisor; (ii) que el Conjunto de Cobertura de las Cédulas Hipotecarias incluye los niveles de sobregarantía exigidos por la normativa en vigor; (iii) que el Emisor aplica las reglas y procedimientos de incorporación y salida de los préstamos elegibles al Conjunto de Cobertura de las Cédulas Hipotecarias de forma correcta y sigue los criterios y previsiones de sus normas y políticas internas; (iv) que el nivel de liquidez es suficiente y, en especial, que se mantiene el colchón de liquidez exigido por la normativa aplicable; (v) que los test de estrés que realice el Emisor a los efectos de evaluar la solvencia y liquidez del Programa de Cédulas Hipotecarias partan de supuestos y premisas adecuados; (vi) que el seguimiento de los riesgos se realiza conforme a la normativa aplicable, a las políticas internas del Emisor y a lo que se informa a las autoridades y a los inversores; y (vii) que el

diseño del Registro Especial del Conjunto de Cobertura de las Cédulas Hipotecarias es adecuado a los fines previstos en el Real Decreto-Ley 24/2021 y permite la trazabilidad de las entradas y salidas del mismo.

El Emisor podrá cesar antes del vencimiento contractual al Órgano de Control del Conjunto de Cobertura de las Cédulas Hipotecarias cuando lo decida, de manera motivada, su consejo rector o cuando tenga conocimiento del incumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 31 del Real Decreto-ley 24/2021. La decisión de cese, junto con la motivación de la misma, deberá ser comunicada al Banco de España para su autorización, junto con la solicitud de autorización de un nuevo órgano de control del conjunto de cobertura.

Al menos tres meses antes del vencimiento del contrato con el órgano de control del Conjunto de Cobertura, en caso de que este no se vaya a renovar, o del vencimiento del plazo máximo de contratación, el Emisor comunicará al Banco de España el nuevo órgano de control, al efecto de su autorización y registro.

Cualquier cambio del órgano de control será comunicado a los tenedores de las Cédulas Hipotecarias mediante publicación de la correspondiente información en la siguiente página web del Emisor.

El Emisor realiza un seguimiento continuo de, y actualizará, el Conjunto de Cobertura de las Cédulas Hipotecarias en consonancia con sus políticas y procedimientos internos, que asegurarán el cumplimiento de los requisitos detallados en el Real Decreto-ley 24/2021 respecto de la composición del Conjunto de Cobertura de las Cédulas Hipotecarias. Las políticas y procedimientos mencionados en este párrafo pueden ser objeto de actualización periódica por parte del Emisor.

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

- (i) Los principios de gestión del Conjunto de Cobertura de las Cédulas Hipotecarias, incluyendo las distintas pruebas que el Emisor lleva a cabo encaminadas a, entre otras cuestiones, confirmar que los activos de cobertura cumplen los requisitos exigidos por el Real Decreto-ley 24/2021.
- (ii) Los criterios establecidos por el Emisor y el procedimiento para la inclusión o exclusión de los activos de cobertura del Conjunto de Cobertura de las Cédulas Hipotecarias, sobre la base de los requisitos establecidos por el Emisor al respecto, y de actualización del Registro Especial del Conjunto de Cobertura de las Cédulas Hipotecarias, garantizando que existe trazabilidad de las modificaciones efectuadas en el mismo.
- (iii) La metodología y pasos propuestos para ejecutar los ejercicios de evaluación de la solvencia y liquidez que se llevarán a cabo sobre los activos de cobertura que componen el Conjunto de Cobertura de las Cédulas Hipotecarias.
- (iv) El marco de gobierno interno, a efectos de organización administrativa del Emisor, asociado con el proceso de gestión del Conjunto de Cobertura de las Cédulas Hipotecarias así como el modelo de relación planteado para con el Órgano de Control del Conjunto de Cobertura de las Cédulas Hipotecarias, incluyendo los roles y las responsabilidades asumidas por cada una de las partes intervinientes.

El Emisor se compromete a divulgar en su página web (<https://www.bcc.es/es/informacion-para-inversores/emisiones-del-grupo/>)<sup>1</sup> la información requerida por el Real Decreto-ley 24/2021 (y, en particular, la incluida en el artículo 19 que se detalla a continuación) y por cualquier otra normativa aplicable en cada momento (como, por ejemplo, la información requerida por la disposición final primera del Real Decreto-ley 11/2022 en relación con la tasación de inmuebles en garantía de aquellos préstamos hipotecarios que vayan a integrarse en el Conjunto de Cobertura de las Cédulas Hipotecarias). En particular, conforme a lo recogido en el artículo 19 del Real Decreto-ley 24/2021, el Emisor publica con carácter trimestral la siguiente información sobre el Programa de Cédulas Hipotecarias: (a) el valor del Conjunto de Cobertura de las Cédulas Hipotecarias y de las cédulas hipotecarias en circulación emitidas en el marco del Programa de Cédulas Hipotecarias (incluidas las Cédulas Hipotecarias); (b) una lista de los Códigos ISIN de todas las emisiones de cédulas hipotecarias emitidas en el marco del Programa de Cédulas Hipotecarias a las que se haya asignado un ISIN (incluidas las Cédulas Hipotecarias); (c) la distribución geográfica y el tipo de activos de cobertura incluidos en el Conjunto de Cobertura de las Cédulas Hipotecarias, incluyendo la cuantía total de los préstamos, así como, en su caso, el método de valoración de los préstamos y, en su caso, los activos en garantía; (d) datos sobre el riesgo de mercado, incluidos los riesgos de tipos de interés y de divisa y los riesgos de crédito y de liquidez; (e) la estructura de vencimiento de los activos de cobertura incluidos en el Conjunto de Cobertura de las Cédulas Hipotecarias y de las cédulas hipotecarias emitidas en el marco del Programa de Cédulas Hipotecarias (incluidas las Cédulas Hipotecarias), incluida una visión general de las circunstancias desencadenantes de una prórroga del vencimiento, si procede; (f) los niveles de cobertura necesaria y disponible, y los niveles de la sobregarantía legal, contractual y voluntaria; (g) el porcentaje de préstamos garantizados por activos de cobertura incluidos en el Conjunto de Cobertura de las Cédulas Hipotecarias respecto de los que se considere que se ha producido un impago de conformidad con el artículo 178 del CRR y, en todo caso, respecto de los que lleven vencidos más de 90 días; y (h) el tipo de órgano de control del Conjunto de Cobertura de las Cédulas Hipotecarias y, en caso de ser externo, la identificación del mismo.

El código ISIN (*International Securities Identification Number*) asignado a los valores de la presente emisión es el siguiente: ES0422714198.

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.

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

Los valores se emiten de conformidad con la legislación española aplicable al Emisor y a los mismos.

En particular, se emiten de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de junio de 2017, sobre el folleto que debe publicarse en caso de oferta pública o admisión a cotización de valores en un mercado regulado y por el que se deroga la Directiva 2003/71/CE y sus Reglamentos Delegados; en el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores aprobado por el Real Decreto legislativo 4/2015, de 23 de octubre (la "**Ley del Mercado de Valores**"); en el Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, en

---

<sup>1</sup> La información contenida en este sitio web no forma parte del Folleto y no ha sido examinada o aprobada por la CNMV, a excepción de aquella información que ha sido incorporada por referencia.

materia de admisión a negociación de valores en mercados secundarios oficiales, de ofertas públicas de venta o suscripción y del folleto exigible a tales efectos.

Las Cédulas Hipotecarias se rigen por lo dispuesto en el Real Decreto-ley 24/2021, de 2 de noviembre, de transposición de directivas de la Unión Europea en las materias de bonos garantizados (entre otras materias) o la ley que pueda sustituirla y la correspondiente normativa de desarrollo.

En particular, el régimen de tasación de inmuebles en garantía de préstamos hipotecarios que se incluyen en el Conjunto de Cobertura estará sujeto a las disposiciones introducidas en el Real Decreto-ley 24/2021 por el Real Decreto-ley 11/2022, de 25 de junio, por el que se adoptan y se prorrogan determinadas medidas para responder a las consecuencias económicas y sociales de la guerra en Ucrania, para hacer frente a situaciones de vulnerabilidad social y económica, y para la recuperación económica y social de la isla de La Palma (en adelante, el “**Real Decreto-ley 11/2022**”).

La presente Nota de 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 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) N° 809/2004 de la Comisión.

#### **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 integrantes de esta emisión están representados mediante anotaciones en cuenta registradas por la entidad responsable de la llevanza de las anotaciones en cuenta, de conformidad con la Ley del Mercado de Valores 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 es la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. Unipersonal (Iberclear), domiciliada en Plaza de la Lealtad, número 1, 28014 Madrid y sus entidades participantes.

Asimismo, el Emisor podrá facilitar la compensación y liquidación de los valores a través de los sistemas internacionales gestionados por Euroclear Bank S.A./N.V. o Clearstream Banking, S.A., en su caso.

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

Los valores están denominados en Euros.

#### **4.6. Orden de prelación de los valores que se admiten a cotización**

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

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

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

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

anticipado de todos los valores del Emisor garantizados por los activos que componen el patrimonio separado y (b) el inicio de la liquidación de los activos del patrimonio separado.

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

Adicionalmente, de acuerdo con el artículo 42.1.b) de la Ley 11/2015 y al tratarse las Cédulas Hipotecarias de pasivos garantizados, son pasivos obligatoriamente excluidos de los ejercicios de recapitalización interna (*bail-in*) hasta el valor del Conjunto de Cobertura que los respalde y, por lo tanto, el posible ejercicio de una recapitalización interna sobre el Emisor no afectaría de manera directa a las Cédulas Hipotecarias emitidas al amparo de la presente Nota de Valores, hasta el valor del Conjunto de Cobertura.

Sin embargo, la parte no garantizada sí quedaría sujeta al eventual ejercicio de recapitalización interna conforme al orden de prelación o nivel de subordinación aplicable bajo la Ley Concursal.

#### **4.7. Descripción de los derechos vinculados a los valores y procedimiento para su ejercicio**

Conforme con la legislación vigente, los valores a que se refiere la presente Nota de Valores carecen para el inversor que los adquiriera de cualquier derecho político presente y/o futuro sobre Cajamar.

Los derechos económicos y financieros para el inversor, asociados a la adquisición y tenencia de los valores, son los derivados de las condiciones de tipo de interés, rendimientos y precios de amortización con que se emiten y que se encuentran recogidas en los epígrafes 4.8 y 4.9 siguientes.

El servicio financiero de la emisión es realizado por Cajamar, 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.

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

##### *a) Tipo de interés nominal*

Las Cédulas Hipotecarias objeto de esta emisión devengan a favor de sus tenedores, desde la fecha de desembolso de la Emisión, esto es, el 31 de marzo de 2023 (incluida) hasta la fecha de amortización vencimiento de las mismas, esto es, el 31 de marzo de 2029 (excluida), un tipo de interés nominal fijo anual del 3,55%, es decir, 3.550 euros por Cédula Hipotecaria.

La base para el cálculo del tipo de interés será Actual/Actual ICMA – *International Capital Markets Association*).

La fórmula de cálculo de los intereses es la siguiente:

$$C = \frac{(N * I * D)}{(Base * 100)}$$

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 periodo de devengo de intereses (incluida) y la fecha de pago del cupón correspondiente (excluida), contando tales días de acuerdo con la Base establecida

Base = Act/ Act (ICMA) según convención del día hábil siguiente no ajustado.

*b) Disposiciones relativas a los intereses a pagar*

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 la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de los Valores, S.A. Unipersonal (Iberclear), domiciliada en Madrid, Plaza de la Lealtad, 1, en cuyos registros aparezcan los inversores como titulares de los valores.

*c) Fecha de devengo de los intereses*

Los intereses se devengan desde la fecha de desembolso de la Emisión, esto es, el 31 de marzo de 2023 (la "**Fecha de Desembolso**"), incluida, hasta la fecha de vencimiento, esto es, el 31 de marzo de 2029, no incluida.

*d) Fecha de vencimiento de los intereses*

Los cupones serán satisfechos por semestres vencidos cada 31 de marzo y 30 de septiembre de cada año, durante la completa vigencia de la Emisión. En este sentido, la fecha de pago del primer cupón, será el 30 de septiembre de 2023 y la del último cupón el 31 de marzo de 2029.

Calendario relevante para el pago de cupones:

- Fecha del pago del primer cupón: 30 de septiembre de 2023
- Fecha del pago del segundo cupón: 31 de marzo de 2024
- Fecha del pago del tercer cupón: 30 de septiembre de 2024
- Fecha del pago del cuarto cupón: 31 de marzo de 2025
- Fecha del pago del quinto cupón: 30 de septiembre de 2025
- Fecha del pago del sexto cupón: 31 de marzo de 2026
- Fecha del pago del séptimo cupón: 30 de septiembre de 2026
- Fecha del pago del octavo cupón: 31 de marzo de 2027
- Fecha del pago del noveno cupón: 30 de septiembre de 2027
- Fecha del pago del décimo cupón: 31 de marzo de 2028

- Fecha del pago del decimoprimer cupón: 30 de septiembre de 2028
- Fecha del pago del decimosegundo y último cupón: cupón: 31 de marzo de 2029 (la "**Fecha de Vencimiento**").

En caso de que cualquiera de las fechas de pago o la Fecha de Vencimiento coincida con un día inhábil para TARGET2 (*Trans-European Automated Real-Time Gross-settlement Express Transfer System* o su sucesor o sustituto), se trasladará el pago del cupón o la amortización hasta el siguiente día hábil, sin que los titulares de los valores tengan derecho a percibir intereses por dicho diferimiento (*following business day unadjusted convention*).

El último cupón se abonará coincidiendo con la Fecha de Vencimiento.

*e) Plazo válido en el que se pueden reclamar los intereses y el reembolso del principal*

Conforme a lo dispuesto en el artículo 950 del Código de Comercio, el reembolso de las Cédulas Hipotecarias y el pago de sus intereses dejarán de ser exigibles a los tres años de su vencimiento.

#### **4.9. Fecha de vencimiento y detalles de las modalidades de amortización**

La Fecha de Vencimiento es el 31 de marzo de 2029.

La presente Emisión no contempla la posibilidad de prorrogar el vencimiento de la Emisión conforme a lo dispuesto en el artículo 15 del Real Decreto-ley 24/2021.

Las Cédulas Hipotecarias de esta emisión se amortizarán a la par y por la totalidad de la emisión en la Fecha de Vencimiento.

Conforme a lo recogido en el artículo 40 del Real Decreto-ley 24/2021, la apertura del concurso o de la resolución del Emisor en ningún caso:

- a) producirá la terminación anticipada automática de las obligaciones de pago asociadas a las Cédulas Hipotecarias, ni afectará en forma alguna al cumplimiento del resto de obligaciones asociadas a las Cédulas Hipotecarias, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 42.2 de la Ley 11/2015,
- b) facultará a los tenedores de las Cédulas Hipotecarias para instar su vencimiento anticipado,
- c) supondrá la suspensión del devengo de intereses de las Cédulas Hipotecarias, ni
- d) será causa de vencimiento o resolución anticipada de los contratos de derivados integrados, en su caso, en el Conjunto de Cobertura correspondiente.

De conformidad con el artículo 23 del Decreto-ley 24/2021, si por razón de la amortización de los préstamos que conforman el conjunto de cobertura, los activos de sustitución que respaldan las cédulas hipotecarias emitidas excedieran de los límites aplicables, la Entidad podrá optar por adquirir sus propias cédulas hasta restablecer la proporción, o sustituirlos por otros activos de cobertura que reúnan las condiciones exigidas en dicho artículo. El Emisor podrá amortizar anticipadamente las Cédulas Hipotecarias que, por cualquier causa, obren en su poder y posesión legítima, con sujeción a lo previsto en la legislación aplicable a las Cédulas Hipotecarias en cada momento.

En caso de producirse esa amortización se comunicará a la Comisión Nacional del Mercado de Valores ("CNMV"), a la Sociedad Rectora del Mercado Secundario donde las Cédulas Hipotecarias estén admitidas a cotización y a los cedulistas mediante el correspondiente anuncio en un diario de amplia difusión nacional.

#### **4.10. Indicación del rendimiento**

La Tasa Interna de Retorno (TIR) prevista para un suscriptor que adquiriese los valores amparados por la presente Nota de Valores en el momento de la emisión y los mantuviese hasta su vencimiento sería del 3,55%.

La TIR 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:

$P_0$  = Precio de emisión del valor

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

$r$  = Rentabilidad anual efectiva o TIR

$d$  = 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

$Base$  = Base para el cálculo de intereses ACT/ACT (ICMA)

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

Para los valores incluidos en la presente Emisión no se constituirá Sindicato de Tenedores de Cédulas.

#### **4.12. Resoluciones, autorizaciones y aprobaciones en virtud de las cuales se han emitido los valores**

Las resoluciones y acuerdos de los órganos societarios del Emisor por los que se procede a la realización de la presente emisión de Cédulas Hipotecarias, son los que se enuncian a continuación:

- Acuerdo de la Asamblea General del Emisor de fecha 20 de abril de 2022.
- Acuerdo del Consejo Rector del Emisor de 25 de abril de 2022.
- Acuerdo de la Comisión Ejecutiva del Consejo Rector del Emisor de 6 de marzo de 2023.

Del importe máximo de 3.000 millones de euros autorizado por el acuerdo de la Asamblea General del Emisor de fecha 20 de abril de 2022 se han dispuesto, incluyendo el importe de la presente Emisión, 2.850 millones de euros, quedando por disponer 150 millones de euros.

La Entidad Emisora ha comunicado al Banco de España, de conformidad con el Real Decreto-ley 24/2021, los términos y condiciones de la presente Emisión para su inclusión en el Programa de Emisión de Cédulas Hipotecarias junto con el resto de emisiones vivas de cédulas hipotecarias de la Entidad.

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

La fecha de emisión y desembolso de los valores fue el día 31 de marzo de 2023.

En la Fecha de Desembolso, la Emisión ha sido totalmente suscrita y desembolsada.

- Volumen emitido de cédulas hipotecarias tras la presente Emisión: 6.100 millones de euros.
- Fecha de incorporación del programa de emisión de bonos garantizados europeos premium – cédulas hipotecarias en el Banco de España: 6 de julio de 2022 (con efectos a partir del 8 de julio de 2022).
- Vigencia del Programa: 3 años.
- N° del Programa: 3058-202207-1-01.
- Sitio web de incorporación del programa: <https://www.bde.es/bde/es/secciones/servicios/autorizacion-de-programas-de-bonos-garantizados-3bec373d9d49181.html> <sup>2</sup>

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

No existen restricciones particulares ni de carácter general a la libre transmisibilidad de las Cédulas Hipotecarias a que se refiere la presente Nota de Valores, las cuales podrán ser transmitidas sin necesidad de intervención de fedatario público según lo dispuesto en el art. 28 del Real Decreto-ley 24/2021.

#### **4.15. Si son distintos del emisor, datos del oferente de los valores**

No aplicable.

### **5. ADMISIÓN A COTIZACIÓN Y MODALIDADES DE NEGOCIACIÓN**

#### **5.1. Indicación del mercado en el que se negociarán los valores**

Cajamar ha solicitado la admisión a cotización oficial de la presente emisión en AIAF Mercado 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, el Emisor dará a conocer las causas del incumplimiento a la CNMV 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 en caso de resultar imputable al Emisor la causa del incumplimiento del citado plazo.

Cajamar ha solicitado la inclusión en el registro contable gestionado por la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. Unipersonal (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

---

<sup>2</sup> La información contenida en este sitio web no forma parte del Folleto y no ha sido examinada o aprobada por la CNMV, a excepción de aquella información que ha sido incorporada por referencia.

cotización en AIAF Mercado de Renta Fija, que tenga establecidas o puedan ser aprobadas en un futuro por Iberclear.

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

## 5.2. Agente de pagos y Entidades Depositarias

El pago de cupones y de principal de la emisión a que se refiere esta Nota de Valores será atendido por Cajamar, con domicilio en Almería, Plaza de Juan del Águila Molina, 5, que dispone de la capacidad para llevar a cabo estas funciones.

## 6. GASTOS DE LA ADMISIÓN A COTIZACIÓN

Los gastos de admisión estimados son los siguientes:

Concepto	(en euros)
Supervisión de la admisión a cotización en la CNMV (0,01 por ciento con un máximo de 62.436,24€)	35.000
Registro en Iberclear	1.500
Admisión a cotización en AIAF (0,05 por mil, con un máximo de 55.000€)	17.500
Otros ( <i>ratings</i> , gastos legales y notariales)	100.000
<b>TOTAL</b>	<b>154.000</b>

## 7. INFORMACIÓN ADICIONAL

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

No aplicable.

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

No aplicable.

### 7.3. Calificaciones crediticias asignadas a los valores

Standard & Poor's Credit Market Services Europe Limited ("**S&P**") otorgó con fecha 24 de marzo de 2023 a la presente emisión una calificación crediticia provisional de AA con perspectiva positiva.

La agencia de calificación mencionada anteriormente ha sido registrada en la Unión Europea de acuerdo con lo previsto en el Reglamento (CE) n° 1060/2009 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de septiembre de 2009, sobre agencias de calificación crediticia.

La presente Nota de Valores está visada en todas sus páginas y firmada en Madrid a 31 de marzo de 2023.

Cajamar Caja Rural, Sociedad Cooperativa de Crédito (Cajamar)  
p.p.

---

**Don José Luis Domínguez Moreno**