



JOSÉ-ALBERTO MARÍN SÁNCHEZ
NOTARIO
Diputación, 268, ENT.
08007 BARCELONA
Tel. 933 444 500 Fax 934 124 055

ES COPIA SIMPLE

NÚMERO SEISCIENTOS NOVENTA Y SEIS -----
**ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN DE “PENSIMUM
ESG I, FONDO DE TITULIZACIÓN”, CESIÓN DE
DERECHOS DE CRÉDITO Y EMISIÓN DE BONOS,
OTORGADA POR EBN TITULIZACIÓN, S.A.U.,
S.G.F.T. -----**

En Barcelona, mi residencia, a veintiocho de
junio de dos mil veintidós. -----

Ante mí, **JOSÉ-ALBERTO MARÍN SÁNCHEZ**

Notario del Colegio de Cataluña. -----

-----**COMPARECEN:** -----

DOÑA SILVIA BONALES DOMÍNGUEZ, mayor de
edad, casada, con domicilio profesional en Madrid,
Paseo de Recoletos, 29 y titular del **D.N.I. número
05.917.449-D. -----**

DON MIGUEL PERDIGUER ANDRÉS, nacido el
29 de junio de 1960, casado, economista, vecino de
Barcelona (08029), Travessera de Les Corts, número
286, 7^{01a}, titular de **DNI/NIF número 38.062.867-Y. -**

IDENTIFICACIÓN: Identifico a los señores

comparecientes por sus respectivos documentos de identidad, que me exhiben. -----

INTERVIENEN -----

a.) **DÑA. SILVIA BONALES DOMÍNGUEZ**, en nombre y representación de “**EBN Titulización, S.A.U., S.G.F.T.**” (la “**Sociedad Gestora**”) con domicilio en Madrid, Paseo de Recoletos número 29 y C.I.F. A-88248166, entidad constituida de conformidad con lo dispuesto en la Ley 5/2015 de 27 de abril de 2015 de fomento de la financiación empresarial (la “**Ley 5/2015**”), mediante escritura pública ante el Notario de Madrid, D. Francisco Consegal García, el 22 de noviembre de 2018, con el número 7.725 de su protocolo, con la autorización previa de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la “**CNMV**”) otorgada el 14 de noviembre de 2018. Se halla inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 38296, sección 8, folio 110, hoja número M-681377, inscripción 1ª y en el Registro Especial de Sociedades Gestoras de Fondos de Titulización de la CNMV con el número once (11) . --

Facultades: Está especialmente facultada para este acto en virtud de escritura de poder especial suficiente autorizada por el Notario de Madrid, D.



Francisco Consegal García, el 17 de mayo de 2022, con el número 3.334 de su protocolo, que me exhibe y devuelvo, y que asegura vigente. -----

Manifiesta la **Sra. Bonales Domínguez** que la representación con que actúa no le ha sido revocada, limitada ni suspendida, así como que tampoco ha variado la capacidad y circunstancias de su representada.-----

MANIFESTACIÓN DE LA LEY 10/2010 SOBRE BLANQUEO DE CAPITALES: -----

Yo el Notario hago constar expresamente que he cumplido con la obligación de identificación del titular real que impone la Ley 10/2010, de 28 de abril, cuyo resultado consta en acta autorizada por el Notario de Madrid, Don Juan Kutz Azqueta, el día 22 de octubre de 2021, bajo el número 2.127 de protocolo. Me exhiben copia auténtica de dicha escritura y el representante de la sociedad manifiesta que la situación no ha variado desde su otorgamiento, en términos relevantes a efectos de la

Ley 10/2010, de 28 de Abril. -----

b.) D. MIGUEL PERDIGUER ANDRÉS en nombre y representación de la compañía mercantil denominada **Pensium Direct, S.L.** con domicilio social en Domiciliada en Barcelona (08008), calle Balmes, número 83, principal 1ª, constituida por tiempo indefinido, en escritura autorizada por el Notario de Barcelona, Don José-Alberto Marín Sánchez, el día 6 de abril de 2.017, número 816 de protocolo, Inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, Tomo 45953, Folio 17, Hoja B503979 y C.I.F. **B66990086** (el “**Cedente**”, el “**Proveedor de Servicios de Administración**” o “**Pensium Direct**”).

Pensium Direct S.L. es una entidad inscrita en el Registro de Intermediarios de Crédito y Prestamistas Inmobiliarios del Banco de España con el código D036. -----

El objeto social de la sociedad es: Plataforma de actividades auxiliares a servicios financieros e inmobiliarios que vehicula, en favor de titulares de inmuebles, liquidez procedente de inversores. Gestión y Administración integral de inmuebles. En ningún caso se desarrollará el objeto propio de las plataformas de actividades auxiliares a Servicios



financieros ('CROWD FUNDING') reguladas en la Ley 5/2015, de fomento empresarial, de 27 de abril. Quedan excluidas del objeto social todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la Ley exija requisitos especiales que no queden cumplidos por esta Sociedad. Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de algunas de las actividades comprendidas en el objeto social algún título profesional, o autorización administrativa, o inscripción en Registros Públicos, dichas actividades deberán realizarse por medio de persona que ostente dicha titularidad profesional y, en su caso, no podrán iniciarse antes de que se hayan cumplido los requisitos administrativos exigidos. Y si alguna de las actividades elegidas fuera de carácter profesional, la sociedad ejercerá como mera intermediadora entre el profesional prestador del servicio y el consumidor, sin ser prestadora de los mismos. -----

Facultades: Actúa en calidad de Apoderado de la

Sociedad, en virtud de escritura de poder autorizada por la Notario de Barcelona, Doña M^a Lourdes Rodríguez Ramírez, el 5 de julio de 2017, número 1597 de protocolo, cuya copia autorizada, debidamente inscrita en el Registro Mercantil, me exhibe el Sr. Compareciente. -----

Especialmente facultado para este acto en virtud de Acuerdo adoptado por el Consejo de Administración de la sociedad, en fecha 22 de junio de 2020, así como por acuerdo adoptado por la Junta General Extraordinaria y Universal de socios de la Compañía celebrada el día 27 de junio de 2022. -----

Me entrega en éste acto, certificaciones de dichos acuerdos expedido por don Ramón Luis García Torné, en calidad de Secretario del Consejo de Administración, con el Visto Bueno de su Presidente, Don Josep Fabregat Clotet, en calidad de Presidente, que dejo protocolizadas con la presente matriz, considerando legítimas las firmas que las autorizan. -----

Se adjunta como **Anexo B** a la presente Escritura copia certificado del acta de la reunión del Consejo de Administración del Cedente autorizando el



otorgamiento de la presente Escritura. -----

Declara el **Sr. Perdiguier** la plena vigencia de las facultades que le fueron conferidas en los términos anteriormente reseñados, por no haberle sido revocadas, ni haber variado la capacidad ni circunstancias de la representada. -----

MANIFESTACIÓN DE LA LEY 10/2010 SOBRE BLANQUEO DE CAPITALS: Yo el Notario hago constar expresamente que he cumplido con la obligación de identificación del titular real que impone la Ley 10/2010, de 28 de abril, cuyo resultado consta en acta autorizada por el Notario de Barcelona, Don José Alberto Marín Sánchez, el día 9 de junio de 2022, bajo el número 550 de protocolo. Me exhiben copia auténtica de dicha escritura y el representante de la sociedad manifiesta que la situación no ha variado desde su otorgamiento, en términos relevantes a efectos de la Ley 10/2010, de 28 de Abril. -----

c.) D. Miguel Perdiguier Andrés, en nombre y

representación de la compañía mercantil denominada **Pensium, S.L.** con domicilio social en Barcelona (08008), calle Balmes, número 83, principal 1ª, constituida por tiempo indefinido mediante escritura autorizada por el Notario de Barcelona, Don José-Alberto Marín Sánchez, el día 27 de julio de 2.016, número 1.817 de protocolo. -----

El objeto social de la sociedad es la gestión de una plataforma tecnológica y de servicios que proporcione la información y los medios técnicos, jurídicos y operativos que permita a propietarios de inmuebles cederlos para su gestión integral y que permita a inversores particulares, empresas o entidades públicas que puedan facilitar liquidez a los propietarios de dichos inmuebles. Así resulta de los títulos exhibidos. Manifiesta el representante que no han variado los datos de identificación ni el objeto de su representada. -----

Inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, en el tomo 45565, folio 78, hoja número B-492017, inscripción 1ª y C.I.F. B66834904 (el "**Socio**"). -----

Facultades: Derivan de su cargo de Consejero Delegado, cargo para el cual fue nombrado en virtud de Escritura autorizada por el Notario de Barcelona,



Don José Alberto Marín Sánchez, el 26 de julio de 2017, número 1882 de protocolo, cuya copia autorizada, causante de la inscripción 5ª de la citada hoja registral, me exhibe el Sr. compareciente. -----

Especialmente facultado para este otorgamiento, en méritos de acuerdos adoptados por el Consejo de Administración de la Compañía en su reunión celebrada el día 27 de junio de 2022. -----

Me entrega en éste acto, certificación de dichos acuerdos expedido por Don Luis Izquierdo Planas, en su calidad de Secretario, con el Visto Bueno de su Presidente, Don Jon Bárcena Arteagabeitia, que dejo protocolizada con la presente matriz, considerando legítima las firmas que la autorizan. ---

Se adjunta como **Anexo C** a la presente Escritura copia certificado del acta de la reunión del Consejo de Administración del Socio autorizando el otorgamiento de la presente Escritura. -----

Manifiesta el **Sr. Perdiguier Andrés** que la representación con que actúa no le ha sido

revocada, limitada ni suspendida, así como que tampoco ha variado la capacidad y circunstancias de su representada. -----

MANIFESTACIÓN DE LA LEY 10/2010 SOBRE BLANQUEO DE CAPITALS: Yo el Notario hago constar expresamente que he cumplido con la obligación de identificación del titular real que impone la Ley 10/2010, de 28 de abril, cuyo resultado consta en acta autorizada por el Notario de Barcelona, Don José Alberto Marín Sánchez, el día 9 de Junio de 2022, bajo el número 549 de protocolo. Me exhiben copia auténtica de dicha escritura y el representante de la sociedad manifiesta que la situación no ha variado desde su otorgamiento, en términos relevantes a efectos de la Ley 10/2010, de 28 de Abril. -----

A los efectos prevenidos en el artículo 166 del Reglamento Notarial, hago constar que a mi juicio son suficientes las facultades representativas acreditadas para el otorgamiento de la presente escritura de CONSTITUCIÓN DE UN FONDO DE TITULIZACIÓN, CESIÓN DE DERECHOS DE CRÉDITO Y DE EMISIÓN DE BONOS, en los términos que a continuación se indican. -----



Aseverando que no constan medidas de asistencia voluntarias ni judiciales.-----

Advierto que no está accesible la posibilidad de comprobación telemática del Registro Civil y Registro de nombramientos no testamentarios de apoyos y se ratifica en sus manifestaciones. -----

JUICIO DE APTITUD Y DISCERNIMIENTO:

Tienen, a mi juicio, tal y como intervienen en este acto, la aptitud y el discernimiento suficientes para el ejercicio de su capacidad jurídica en el negocio objeto de este instrumento calificado como constitución de un fondo de titulización, cesión de derechos de crédito y de emisión de bonos (la “Escritura”) y, a tal fin -----

EXPONEN-----

I. El Socio ostenta el 99,825% del capital social del Cedente.-----

II. El Cedente es una sociedad dedicada a conceder créditos con aportaciones periódicas a personas mayores dependientes de Grado II y Grado

III con inmuebles en propiedad con el objetivo de facilitarles cuidados asistenciales en su domicilio o en residencias de la tercera edad privadas (los **“Contratos de Crédito”**). El importe, intereses y gastos de dichos Contratos de Crédito se pagan con el alquiler presente y futuro de la vivienda de los Clientes. El Cedente ostenta los derechos de crédito derivados de los Contratos de Crédito (los **“Derechos de Crédito”**), denominados en euros, y con el objetivo de financiar su concesión, tiene la intención de cederlos al Fondo que se constituye en virtud de la presente Escritura. -----

En adelante, los clientes que han suscrito o suscribirán Contratos de Crédito cuyos Derechos de Crédito se cederán al Fondo se denominan los **“Clientes”**. -----

III. Asimismo, en garantía de los Contratos de Crédito, los Clientes y/o sus familiares otorgan garantías reales de anticresis debidamente inscritas en el correspondiente Registro de la Propiedad, en virtud de las cuales el Cedente adquiere el derecho a percibir los frutos del inmueble, con la obligación de aplicarlos al pago de los intereses, si se debieren, y después al del capital de su crédito (las



“Garantías de Anticresis”). -----

IV. La cesión de los Derechos de Crédito entre el Cedente y el Fondo, se realizará en virtud de un contrato de cesión de créditos en documento privado (el **“Contrato de Cesión”**). El objeto principal del Contrato de Cesión es regular la cesión sin recurso de los Derechos de Crédito por parte del Cedente al Fondo. -----

V. La Sociedad Gestora está facultada para constituir fondos de titulización y, en consecuencia, para ejercer la administración y representación legal de los mismos, al amparo de lo previsto por el artículo 25.1 de la Ley 5/2015 de 27 de abril de 2015, de fomento de la financiación empresarial, en su redacción vigente a la fecha de constitución de la presente Escritura (la **“Ley 5/2015”**).-----

VI. La Sociedad Gestora procede a constituir un fondo de titulización bajo la denominación **“PENSIUM ESG I, FONDO DE TITULIZACIÓN”** (el **“Fondo”**) de acuerdo con el régimen legal previsto

por la Ley 5/2015 y en las demás disposiciones legales y reglamentarias en vigor que resulten de aplicación en cada momento, todo ello con el objetivo de financiar el negocio de concesión de Contratos de Crédito del Cedente a través de la cesión al Fondo de los derechos de crédito derivados de los Contratos de Crédito denominados en euros y cuyo importe se corresponde con el valor nominal pendiente y no vencido de los Contratos de Crédito consignado en la fecha de suscripción del correspondiente Contrato de Cesión. -----

VII. Dicho Fondo estará compuesto por compartimentos separados que se denominarán, conjuntamente, los “**Compartimentos**”. Cada uno de ellos estará destinado a la agrupación de Derechos de Crédito que sean adquiridos por el Fondo en momentos sucesivos conforme a lo previsto en la presente Escritura (todos los Derechos de Crédito que sean cedidos al Fondo se denominarán, conjuntamente, los “**Derechos de Crédito Cedidos**”). Cada uno de los Compartimentos tendrá el carácter de abierto por el activo. -----

En el caso del primer compartimento (el “**Compartimento Primero**”), creado en virtud de la



presente, se agruparán en él los Derechos de Crédito Iniciales cedidos por el Cedente en la fecha de otorgamiento de la presente Escritura (la “**Fecha de Constitución**”); y su activo se renovará durante el periodo comprendido entre la Fecha de Constitución y la fecha en la máxima en la que se cumplan setenta y ocho (78) meses desde la Fecha de Desembolso Inicial (incluida) (el “**Periodo de Cesión del Compartimento Primero**”) mediante la cesión de derechos de crédito adicionales, salvo que tenga lugar un Supuesto de Finalización Anticipada del Periodo de Cesión del Compartimento Primero, de conformidad con la Estipulación 5.5.1. de la presente Escritura. De acuerdo con la Estipulación 5.5.1., el Periodo de Cesión del Compartimento Primero estará dividido en dos periodos: (i) el “**Periodo de Incorporación del Compartimento Primero**”, comprendido entre la Fecha de Constitución y la fecha en la que se cumplan dieciocho (18) meses desde la misma, durante el

cual el Compartimento Primero podrá adquirir Derechos de Crédito derivados de Contratos de Crédito que cumplan con los Criterios de Elegibilidad y con el resto de condiciones previstas en la presente Escritura, y (ii) el “**Periodo de Aportaciones del Compartimento Primero**”, comprendido entre la finalización del Periodo de Incorporación del Compartimento Primero y la fecha en la que se cumplan, como máximo, sesenta (60) meses desde la misma. -----

VIII. De la misma forma, sucesivamente en el tiempo, y una vez finalizado el Periodo de Incorporación del Compartimento Primero, se agruparán Derechos de Crédito Cedidos en los sucesivos Compartimentos que se vayan creando en el Fondo, según lo establecido en el presente Escritura. De esta forma, el compartimento segundo (el “**Compartimento Segundo**”) se creará con ocasión de la cesión de Derechos de Crédito derivados de nuevos Contratos de Crédito, una vez terminado el Periodo de Incorporación del Compartimento Primero y, de la misma forma, se procederá a la agrupación de Derechos de Crédito en sucesivos Compartimentos hasta alcanzar el



Importe Máximo del Fondo (según se define más adelante). La fecha en la que se produzca la primera incorporación de Derechos de Crédito al Compartimento Segundo se denominará, la “**Fecha de Inicio del Compartimento Segundo**” y así, sucesivamente, para cada uno de los siguientes Compartimentos. Las fechas de inicio de todos los Compartimentos se denominarán conjuntamente, las “**Fechas de Inicio**”. El activo de cada Compartimento se renovará durante el Periodo de Cesión de cada Compartimento mediante la cesión de derechos de crédito adicionales (junto con los derechos de crédito adicionales cedidos durante el Periodo de Cesión del Compartimento Primero, los “**Derechos de Crédito Adicionales**”), salvo que tenga lugar un Supuestos de Finalización Anticipada del Periodo de Cesión del correspondiente Compartimento, de conformidad con la Estipulación 5.5.1. de la presente Escritura.-----

En todo caso, no podrán crearse Compartimentos

cuya Fecha de Inicio tenga lugar con posterioridad al **31 de diciembre de 2032**. -----

IX. Que el Cedente desea ceder los Derechos de Crédito que se relacionan en el **Anexo IX** de la presente Escritura (los “**Derechos de Crédito Iniciales**”), para que constituyan los activos agrupados en el activo del Compartimento Primero en virtud de la presente Escritura en el momento de su constitución. Y, el Fondo, representado por la Sociedad Gestora, adquiere del Cedente en esta misma fecha, los Derechos de Crédito Iniciales. Dicha adquisición se lleva a cabo en virtud del Contrato de Cesión y de conformidad con lo previsto en la presente Escritura. -----

X. De acuerdo con el artículo 21 de la Ley 5/2015, cada uno de los Compartimentos será igualmente de carácter abierto por su pasivo y, en consecuencia los Compartimentos podrán emitir sucesivos bonos de titulización denominados en euros (indistintamente, los “**Bonos**” y cada uno de ellos, un “**Bono**”) de conformidad con las disposiciones establecidas en la presente Escritura, hasta alcanzar un importe nominal máximo conjunto para todos los Compartimentos de doscientos



millones de euros (200.000.000 €) (el “**Importe Máximo del Fondo**”). Todos los Bonos tendrán idénticas características y derechos, y devengarán intereses en las mismas condiciones, independientemente de su fecha de emisión. Los Bonos contarán con calificación crediticia emitida por Ethifinance Ratings, S.L. (la “**Agencia de Calificación**”). -----

XI. A estos efectos, la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo solicitará la incorporación de los Bonos emitidos a negociación en el Mercado Alternativo de Renta Fija (el “**MARF**”), un Sistema Multilateral de Negociación (“**SMN**”) y no un mercado regulado, de conformidad con el Real Decreto-ley 21/2017 de 29 de diciembre de medidas urgentes para la adaptación del derecho español a la normativa de la Unión Europea en materia del mercado de valores. En este sentido, el Fondo elaborará el correspondiente documento informativo de incorporación de valores de medio y largo plazo

requerido por la Circular 2/2018 del MARF, de 4 de diciembre, sobre incorporación y exclusión de valores en el Mercado Alternativo de Renta Fija.-----

XII. Que la Sociedad Gestora, a efectos de la constitución del Fondo, y actuando como representante legal en nombre y representación del mismo, procede a llevar a cabo la emisión inicial de los Bonos Iniciales (tal y como este término se define a continuación) por un importe nominal unitario de cien mil euros (100.000 €) y que serán suscritos por EBN BANCO DE NEGOCIOS, S.A. (la "**Entidad Suscriptora**") de conformidad con lo previsto en la presente Escritura de Constitución y en el Contrato de Suscripción, y que se aplicarán al pago, en la Fecha de Desembolso Inicial, del Precio de Cesión de los Derechos de Crédito Iniciales del Compartimento Primero. De conformidad con el artículo 22.4 de la Ley 5/2015, de 27 de abril, la circulación de los Bonos estará restringida a inversores cualificados. La Entidad Suscriptora es persona jurídica que no es una pequeña ni mediana empresa, con carácter de inversor cualificado. -----

Asimismo, exclusivamente a los efectos del proceso de aprobación del producto que ha de llevar



a cabo cada productor, tras la evaluación del mercado destinatario de los Bonos se ha llegado a la conclusión de que: (i) el mercado destinatario de los Bonos son únicamente “clientes profesionales” y “contrapartes elegibles”, según la definición atribuida a cada una de dichas expresiones en los artículos 205 y 207, respectivamente, de la Ley del Mercado de Valores, por la que se han transpuesto en España las definiciones recogidas en la Directiva 2014/65/UE del Parlamento Europeo y del Consejo de 15 de mayo de 2014 relativa a los mercados de instrumentos financieros y por la que se modifican la Directiva 2002/92/CE y la Directiva 2011/61/UE (“**MiFID II**”) y en su normativa de desarrollo y (ii) son adecuados todos los canales de distribución de los Bonos a contrapartes elegibles y clientes profesionales. -----

XIII. Posteriormente, en cada Fecha de Emisión dentro del correspondiente Periodo de Emisión (tal y como ambos términos se definen en la Estipulación

Z), los restantes Compartimentos podrán continuar emitiendo nuevos Bonos de la misma serie (incluidos los Bonos Iniciales emitidos en la Fecha de Constitución), hasta alcanzar el Importe Máximo del Fondo. Los Bonos emitidos se aplicarán, en la correspondiente fecha de desembolso, al pago del Precio de Cesión de los Derechos de Crédito del respectivo Compartimento.-----

XIV. Las Partes prevén que las posibles posteriores emisiones hasta alcanzar el Importe Máximo del Fondo puedan ser suscritas por la Entidad Suscriptora o por otros inversores cualificados. -----

En virtud de lo expuesto, los comparecientes, según intervienen, otorgan la presente escritura pública de constitución del Fondo (indistintamente, la “**Escritura**” o la “**Escritura de Constitución**”), de conformidad con las siguientes -----

ESTIPULACIONES -----

SECCIÓN I. -----

GENERAL -----

1. DEFINICIONES

1.1. En la presente escritura, los términos definidos en mayúsculas tendrán, salvo que se



indique otra cosa, el significado que en ella se les otorga y que se recogen en el **Anexo 1.1.** de la misma. -----

1.2. Salvo que expresamente se diga otra cosa, todas las referencias a Estipulaciones que se realicen en la Escritura se deberán entender referidas a las Estipulaciones de la presente Escritura.-----

2. CONSTITUCIÓN DEL FONDO -----

2.1. Constitución del Fondo -----

La Sociedad Gestora constituye en este acto un fondo de titulización de carácter abierto en cuanto a su activo y su pasivo cuya denominación será **“PENSIUM ESG I, FONDO DE TITULIZACIÓN”** —y procede a la creación del Compartimento Primero—, con domicilio en Paseo de Recoletos 29, 28004 – Madrid y estará sujeto a la Ley española y en concreto, a-----

(i) la presente Escritura; -----

(ii) la Ley 5/2015 y cualesquiera

disposiciones que la desarrollen; -----

(iii) 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 materia de admisión y negociación de valores en mercados secundarios oficiales, de ofertas públicas de venta o suscripción y del folleto exigible a tales efectos (el “**Real Decreto 1310/2005**”); -----

(iv) 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**”); y

(v) las demás disposiciones legales y reglamentarias en vigor que resulten de aplicación en cada momento. -----

2.2. Fecha de vencimiento final del Fondo -

A los efectos de cumplir con lo dispuesto en el artículo 22.3 de la Ley 5/2015, la actividad del Fondo se inicia el día de otorgamiento de la presente Escritura de Constitución (la “**Fecha de Constitución**”) y finalizará en la Fecha de Vencimiento Final del último Compartimento creado. La “**Fecha de Vencimiento Final**” de cada Compartimento corresponderá a la fecha en la que



venza el último de los Contratos de Crédito incorporado en el Periodo de Incorporación correspondiente, salvo que con anterioridad:

(i) se hubiera procedido a la liquidación tal como se contempla en la Estipulación 4 de la presente Escritura de Constitución; o -----

(ii) previo acuerdo entre el Cedente, la Sociedad Gestora y los Titulares de los Bonos, se procediera a modificar dicha Fecha de Vencimiento Final, haciéndose constar la nueva fecha de vencimiento final en una escritura complementaria a la presente Escritura.-----

Sin perjuicio de lo anterior, en todo caso, la actividad del Fondo finalizará el **30 de junio de 2064** (la “**Fecha de Vencimiento del Fondo**”). La Fecha de Vencimiento del Fondo podrá ser modificada por acuerdo entre la Sociedad Gestora, el Cedente y los Titulares de los Bonos. -----

3. NATURALEZA DEL FONDO-----

3.1 Características generales del Fondo, activo y

pasivo en la Fecha de Constitución y contratos suscritos. -----

3.1.1. De conformidad con el artículo 15 de la Ley 5/2015, el Fondo constituye un patrimonio separado, abierto por el activo (de carácter renovable y ampliable) y por el pasivo (previéndose la emisión sucesiva de valores), carente de personalidad jurídica. -----

De conformidad con dicho artículo, el patrimonio del Fondo se divide en Compartimentos independientes, con cargo a los cuales se emitirán Bonos que se liquidarán de forma independiente. La parte del patrimonio del Fondo atribuido a cada Compartimento de conformidad con lo previsto en la presente Escritura responderá exclusivamente de los costes, gastos y obligaciones expresamente atribuidos a ese Compartimento. Los acreedores de un Compartimento sólo podrán hacer efectivos sus créditos contra el patrimonio de dicho Compartimento. -----

3.1.2. De conformidad con el artículo 21 de la Ley 5/2015, no se realizará “gestión activa” del Fondo.-----

3.1.3. En su caso, cada Compartimento contará



inicialmente en su activo con los Derechos de Crédito Cedidos correspondientes que adquiriera en la Fecha de Constitución—en el caso del Compartimento Primero—o en la correspondiente Fecha de Inicio—en el caso de los demás Compartimentos—, y en cuanto a su pasivo contará con los Bonos emitidos de tal forma que el valor patrimonial neto del Fondo será nulo. En concreto, el Compartimento Primero contará inicialmente en su activo con los Derechos de Crédito Iniciales que adquiere en la Fecha de Constitución y en cuanto a su pasivo contará con los Bonos Iniciales de tal forma que el valor patrimonial neto del Fondo será nulo. -----

Adicionalmente, el Fondo concertará en la fecha del presente otorgamiento los siguientes contratos: -

(i) el Contrato de Cuentas, relativo a la Cuenta de Compras, Cuenta de Reservas y Cuenta de Tesorería de cada Compartimento (conjuntamente, las “**Cuentas**” o las “**Cuentas del Fondo**”), tal y

como se regula en la Estipulación 11; -----

(i) el Contrato de Administración entre la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, y el Cedente como “**Proveedor de Servicios de Administración**”; -----

(i) el Contrato de Cesión entre la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, y el Cedente, en relación con la cesión de Derechos de Crédito al Fondo; -----

(ii) el Contrato de Suscripción entre la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, y la Entidad Suscriptora, en relación con la suscripción de los Bonos Iniciales; -----

(iii) el Contrato de Colocación entre la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, y la Entidad Colocadora, para la colocación de los Bonos emitidos por el Fondo; -----

(iv) el Contrato de Agencia entre la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, y el Agente de Pagos; y -----

(v) el Contrato de Prenda entre la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, y el Cedente.

3.2. **Activo del Fondo** -----



El activo del Fondo estará integrado por: -----

(i) En el origen (en la Fecha de Constitución),
por:-----

(a) los Derechos de Crédito Iniciales que
adquiere en la presente Fecha de Constitución en
virtud de la Estipulación 5.4 de la presente Escritura
de Constitución, correspondientes al Compartimento
Primero; y -----

(b) los importes depositados en las Cuentas del
Compartimento Primero del Fondo. -----

(ii) Durante la vida del Fondo (desde la Fecha de
Constitución (exclusive)): -----

(a) los Derechos de Crédito Iniciales y los
Derechos de Crédito Adicionales que, en su caso,
adquiera cada uno de los Compartimentos en cada
Fecha de Cesión durante el correspondiente Periodo
de Cesión de conformidad con lo previsto en la
Estipulación 5.5 posterior; y -----

(b) los importes depositados en las Cuentas de
cada uno de los Compartimentos del Fondo. -----

3.3. Pasivo del Fondo -----

3.3.1. El pasivo del Fondo estará integrado por :

(i) En el origen (en la Fecha de Constitución), fecha en que se deberá desembolsar el importe efectivo por la suscripción de los Bonos Iniciales (la “**Fecha de Desembolso Inicial**”), el importe total de la emisión de los Bonos Iniciales que se emiten en la Fecha de Constitución por el Compartimento Primero; y -----

(ii) Durante la vida del Fondo (desde la Fecha de Constitución (exclusive)), el Valor Nominal Pendiente de los Bonos y los intereses devengados y no pagados de los Bonos emitidos con cargo a cada Compartimento, tomando en consideración tanto los Bonos Iniciales emitidos en la Fecha de Constitución del Fondo, en el caso del Compartimento Primero, como los Bonos Adicionales que se emitan en el futuro por cada Compartimento, de conformidad con los términos descritos en la Estipulación 7 siguiente. -----

3.3.2. Se entenderá por Bonos, en su conjunto, los Bonos Iniciales emitidos por el Compartimento Primero en la Fecha de Constitución, y los Bonos



Adicionales que pudiera emitir a lo largo de su vida
cada uno de los Compartimentos. -----

3.3.3. De conformidad con lo establecido en la Estipulación 7, cada Compartimento podrá emitir Bonos siempre y cuando el Valor Nominal Pendiente de los Bonos de dicho Compartimento en el momento de la emisión, conjuntamente con el Valor Nominal Pendiente de los Bonos de los restantes Compartimentos, más el importe de las Aportaciones pendientes bajo cada uno de los Contratos de Crédito cuyos Derechos de Crédito hayan sido cedidos al Fondo, sea inferior al Importe Máximo del Fondo, y únicamente hasta dicha cantidad. -----

3.4. No aplicación del Reglamento de Titulización -----

Las partes consideran que la presente operación no es una “titulización” conforme se define dicho concepto en el artículo 2 del Reglamento (UE) 2017/2402 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2017, por el que se establece

un marco general para la titulización y se crea un marco específico para la titulización simple, transparente y normalizada, y por el que se modifican las Directivas 2009/65/CE, 2009/138/CE y 2011/61/UE y los Reglamentos (CE) nº 1069/2009 y (UE) nº 648/2012 (el “**Reglamento de Titulización**”), dado que el riesgo de crédito asociado a los Derechos de Crédito no se divide en tramos y, por tanto, manifiestan su coincidencia en que no resultan de aplicación las normas recogidas en el referido Reglamento de Titulización.-----

4. LIQUIDACION Y EXTINCIÓN DEL FONDO-----

4.1. Supuestos de Liquidación -----

4.1.1. El Fondo se liquidará por las causas previstas en el artículo 23 de la Ley 5/2015, y en particular, de acuerdo con lo previsto en dicho artículo, por los siguientes supuestos (los “**Supuestos de Liquidación del Fondo**”):-----

(i) previa solicitud por parte del Cedente, cuando la suma del Valor Nominal Pendiente de los Derechos de Crédito de todos los Compartimentos sea, en una Fecha de Pago, inferior al 10% del Valor Nominal Pendiente de los Bonos de todos los Compartimentos que había en la fecha de inicio del



Periodo de Amortización de cada Compartimento y el Cedente esté de acuerdo en recomprar todos los Derechos de Crédito que permanezcan en el activo del Fondo por un precio no inferior al 100% del Valor Nominal Pendiente de los Bonos más los intereses devengados y no pagados por los Bonos hasta la fecha. -----

Se entiende por “**Valor Nominal Pendiente de los Bonos**” el valor nominal pendiente de pago de todos los Bonos vivos en cada momento. -----

(ii) de acuerdo con lo previsto en el artículo 23.2.c) de la Ley 5/2015, cuando se hayan amortizado los Bonos de todos los Compartimentos y no se fuera a proceder a realizar una emisión de Bonos adicional de ninguno de los Compartimentos en un plazo de doce (12) meses, previa confirmación por escrito del Cedente y de los Titulares de los Bonos; -----

(iii) de acuerdo con lo previsto en el artículo 23.2 a) de la Ley 5/2015, cuando el Fondo no tenga

Derecho de Crédito Cedido alguno en su haber en ninguno de los Compartimentos y no se prevea, previa confirmación por escrito del Cedente, que fuera a adquirir Derechos de Crédito Adicionales de ninguno de los Compartimentos en un plazo de seis (6) meses (de tal forma que se produzca un Supuesto de Finalización Anticipada del Periodo de Cesión previsto en la Estipulación 5.5.1. siguiente); -

(iv) de acuerdo con el artículo 23.2 d) de la Ley 5/2015, obligatoriamente, en el supuesto de que la Sociedad Gestora fuera declarada en concurso y habiendo transcurrido el plazo que establece el artículo 33.2 de la Ley 5/2015 de cuatro (4) meses, sin haber sido designada una nueva sociedad gestora; -----

(v) cuando, a juicio de la Sociedad Gestora, por razón de algún evento o circunstancia de cualquier índole ajena o no al desenvolvimiento propio del Fondo, incluidos los supuestos de modificación de la normativa fiscal vigente, se produjera una alteración sustancial o se desvirtuase de forma permanente el equilibrio financiero del Fondo; -----

En este caso, la Sociedad Gestora, tras informar a la CNMV y a los Titulares de los Bonos, procederá



a la liquidación ordenada del Fondo conforme a las reglas establecidas en esta Escritura. -----

(vi) en la Fecha de Vencimiento Final del último Compartimento y, en todo caso, el 31 de diciembre de 2064 como Fecha de Vencimiento del Fondo (la Fecha de Vencimiento del Fondo podrá ser modificada por acuerdo entre la Sociedad Gestora, el Cedente y los Titulares de los Bonos); -----

(vii) en el caso de que no fuera posible la sustitución del Proveedor de Servicios de Administración en los términos establecidos en la Estipulación 6.8 de la presente Escritura y/o el Contrato de Administración; -----

(viii) en el caso de que la presente Escritura no fuera inscrita en el registro de CNMV en el plazo de treinta (30) Días Hábiles desde la Fecha de Desembolso Inicial; -----

(ix) cuando se produzca un impago indicativo de un desequilibrio grave y permanente en relación con los Bonos o se prevea que se vaya a producir; o ----

(x) en el supuesto de que la Sociedad Gestora cuente con el consentimiento y la aceptación expresa de todos los Titulares de los Bonos de todos los Compartimentos y del Cedente, tanto en relación con el pago de las cantidades correspondientes a la liquidación anticipada, así como en relación con el procedimiento de liquidación. -----

4.1.2. Asimismo, de manera individual, cada uno de los Compartimentos se liquidará por las causas previstas en el artículo 23 de la Ley 5/2015, y en particular, de acuerdo con lo previsto en dicho artículo, por los siguientes supuestos (los **“Supuestos de Liquidación del Compartimento”**):--

(i) previa solicitud por parte del Cedente, cuando el valor nominal pendiente de los Derechos de Crédito Cedidos del Compartimento sea, en una Fecha de Pago, inferior al 10% del Valor Nominal Pendiente de los Bonos de dicho Compartimento que había en la fecha de inicio del Periodo de Amortización de dicho Compartimento y el Cedente esté de acuerdo en recomprar todos los Derechos de Crédito Cedidos que permanezcan en dicho Compartimento por un precio no inferior al 100% del Valor Nominal Pendiente de los Bonos del



Compartimento más los intereses devengados y no pagados por los Bonos del Compartimento hasta la fecha; -----

(ii) cuando se hayan amortizado los Bonos del Compartimento y no se fuera a proceder a realizar una emisión de Bonos Adicionales de dicho Compartimento en un plazo de doce (12) meses, previa confirmación por escrito del Cedente y de los Titulares de los Bonos; -----

(iii) cuando el Compartimento no tenga Derecho de Crédito Cedido alguno en su haber y no se prevea, previa confirmación por escrito del Cedente, que fuera a adquirir Derechos de Crédito Adicionales de dicho Compartimento en un plazo de seis (6) meses (de tal forma que se produzca un Supuesto de Finalización del Periodo de Cesión de dicho Compartimento de conformidad con lo previsto en la Estipulación 5 siguiente); -----

(iv) cuando se produzca un impago indicativo de un desequilibrio grave y permanente en relación con

los Bonos de dicho Compartimento o se prevea que se vaya a producir; o -----

(v) en el supuesto de que la Sociedad Gestora cuente con el consentimiento y la aceptación expresa de los Titulares de los Bonos del Compartimento y del Cedente, tanto en relación con el pago de las cantidades correspondientes a la liquidación anticipada, así como en relación con el procedimiento de liquidación de dicho Compartimento. -----

4.1.3. En adelante, los Supuesto de Liquidación del Fondo y los Supuestos de Liquidación del Compartimento se denominarán, conjuntamente, los **“Supuestos de Liquidación”**. -----

4.2. Procedimiento de liquidación-----

4.2.1. En caso de que se produzca cualquiera de los Supuestos de Liquidación conforme a lo establecido en la Estipulación 4.1 anterior, la Sociedad Gestora, que actuará de liquidador, adoptará, por cuenta del Fondo, las medidas de liquidación indicadas a continuación: -----

(i) informará de la extinción y liquidación del Fondo o del Compartimento, según sea el caso, a la CNMV (mediante el envío de la correspondiente



escritura de extinción) y a los Titulares de los Bonos de todos los Compartimentos o a los Titulares de los Bonos del Compartimento correspondiente, según sea el caso; -----

(ii) adoptará cuantas medidas fueran precisas para asegurar la titularidad y el cobro por parte del Fondo de las cantidades debidas derivadas de los Derechos de Crédito de todos los Compartimentos afectados; -----

(iii) procederá con la mayor diligencia y en el más breve plazo posible a enajenar los bienes y derechos que puedan quedar remanentes en el activo del Fondo o en el Compartimento correspondiente en la forma que considere mejor para los Titulares de los Bonos; y -----

(iv) procederá con la mayor diligencia y en el más breve plazo posible a satisfacer las deudas pendientes a cargo de cada uno de los Compartimentos afectados por el Supuesto de Liquidación con los Recursos Disponibles de dicho

Compartimento de conformidad con el Orden de Prelación de Pagos. A efectos aclaratorios, los Recursos Disponibles de cada uno de los Compartimentos se utilizarán exclusivamente al pago de las deudas pendientes de dicho Compartimento. -----

4.2.2. En todo caso, la Sociedad Gestora, actuando por cuenta y representación del Fondo, no procederá a la extinción del Fondo y a la cancelación de su inscripción en los registros administrativos que corresponda hasta que no haya procedido a la liquidación de los activos remanentes de todos los Compartimentos y haya aplicado el producto de dicha liquidación siguiendo el Orden de Prelación de Pagos a excepción de la oportuna reserva para hacer frente a los gastos de extinción. La liquidación del Fondo se realizará en todo caso no más tarde de la Fecha de Vencimiento Final del Fondo.-----

4.3. Extinción del Fondo -----

4.3.1. El Fondo se extinguirá por las causas previstas en el art. 23 de la Ley 5/2015 y, en todo caso a consecuencia de las siguientes circunstancias: -----



(i) Por la finalización del procedimiento de liquidación del Fondo descrito en la Estipulación 4.2 anterior. -----

(ii) El **30 de junio de 2066** (la “**Fecha de Vencimiento Legal**”), aunque se encontraran aún débitos vencidos pendientes de cobro. -----

(iii) También se extinguirá el Fondo en caso de que ocurra, antes de la Fecha de Desembolso Inicial, un suceso que no hubiera podido preverse, o que, previsto, fuera inevitable, y que haga imposible el cumplimiento de las obligaciones de desembolso de los Bonos Iniciales por la Entidad Suscriptora, de conformidad con lo establecido en el artículo 1.105 del Código Civil. En este caso, la Sociedad Gestora resolverá la constitución del Fondo, la cesión de los Derechos de Crédito Iniciales, la emisión de los Bonos Iniciales y la celebración del resto de contratos del Fondo. En el supuesto de que se haya producido la resolución del Fondo por la causa establecida en este apartado (iii) y, por tanto, se

hayan resuelto todos los contratos del Fondo, el Cedente deberá pagar todos los gastos iniciales que se hayan ocasionado con motivo de la constitución del Fondo. -----

La extinción del Fondo por esta causa se pondrá en conocimiento de la CNMV tan pronto ésta fuera confirmada y se hará pública por el procedimiento señalado en este apartado. En el plazo máximo de un (1) mes desde el acaecimiento de la causa de resolución, la Sociedad Gestora otorgará acta notarial declarando liquidadas y resueltas las obligaciones del Fondo y extinguido éste. -----

4.3.2. En cualquiera de los apartados de la Estipulación 4.3.1. anterior, la Sociedad Gestora informará a la CNMV y a los Titulares de los Bonos e iniciará los trámites pertinentes para la extinción del Fondo. -----

4.3.3. La Sociedad Gestora no procederá a la extinción del Fondo y a la cancelación de su inscripción en los registros administrativos que corresponda hasta que no haya liquidado los activos remanentes de cada Compartimento y distribuido los Recursos Disponibles de cada Compartimento siguiendo el Orden de Prelación de Pagos.-----



4.3.4. La Sociedad Gestora procederá, dentro del año natural en que se proceda, a la liquidación de los activos remanentes y a la distribución de los fondos disponibles o, si la Sociedad Gestora lo estima conveniente, dentro de los tres (3) primeros meses del ejercicio siguiente, a otorgar un acta notarial declarando: (i) la extinción del Fondo y las causas que la motivaron; (ii) el procedimiento de comunicación llevado a cabo a los Titulares de los Bonos y a la CNMV (sin perjuicio de las obligaciones de información a través de cualquier otra vía que pudiera resultar necesaria de conformidad con la normativa vigente en ese momento); y (iii) la distribución de los Recursos Disponibles de cada Compartimento siguiendo el Orden de Prelación de Pagos. Copia de dicha acta será remitida por la Sociedad Gestora a la CNMV. -----

4.4. Resolución de la emisión de Bonos Iniciales -----

En el supuesto de que no se produzca el registro

de la presente Escritura en CNMV en el plazo de treinta (30) Días Hábiles desde la fecha de su otorgamiento, se liquidará anticipadamente el Fondo de conformidad con lo establecido en la Estipulación 4.1 anterior, y de acuerdo con el procedimiento previsto en la Estipulación 4.2 anterior.-----

4.5. Otros derechos en la liquidación -----

4.5.1. En cualquier caso, el Cedente gozará de un derecho de tanteo de tal forma que podrá adquirir con preferencia a terceros los Derechos de Crédito Cedidos u otros activos remanentes que permanezcan en el activo del Fondo. Con tal finalidad, la Sociedad Gestora remitirá al Cedente la relación de los Derechos de Crédito Cedidos y del resto de activos y de las ofertas recibidas de terceros, pudiendo éste hacer uso del mencionado derecho, respecto de todos los activos ofertados por la Sociedad Gestora, dentro de los diez (10) Días Hábiles siguientes a la recepción de la mencionada comunicación y siempre que su oferta iguale, al menos, la mejor de las efectuadas por terceros. -----

4.5.2. El anterior derecho de tanteo no implica, en ningún caso, un pacto o declaración de recompra de los Derechos de Crédito Cedidos por el Cedente.-



SECCIÓN II.-----**ACTIVOS QUE SE AGRUPAN EN EL ACTIVO
DEL FONDO-----****5. LOS DERECHOS DE CREDITO -----****5.1. Descripción de los Derechos de Crédito ---**

5.1.1. Los Derechos de Crédito de los Compartimentos, tanto los Derechos de Crédito Iniciales como los Derechos de Crédito Adicionales, que se agruparán en el activo del Fondo consisten en derechos de cobro derivados de los Contratos de Crédito, así como cualquier otra obligación del Cliente derivada del Contrato de Crédito correspondiente. Dichos Contratos de Crédito han sido suscritos entre el Cedente y diversos Clientes, con motivo de la concesión de un Crédito para que el Cliente pueda acceder a una residencia privada de la tercera edad o similar, o hacer frente al pago de los servicios asistenciales a la dependencia en domicilio de un familiar o allegado del Cliente. -----

5.1.2. En particular, en virtud del Contrato de Cesión, el Fondo adquiere el 100% del Valor Nominal Pendiente del Contrato de Crédito en la Fecha de Cesión. El Precio de Cesión de los Derechos de Crédito será como máximo el 96% del



Valor Nominal Pendiente de dichos Derechos de Crédito.-----

5.1.3. De conformidad con lo previsto en los Contratos de Crédito, los Clientes podrán realizar disposiciones adicionales bajo el correspondiente Contrato de Crédito. A los efectos de la presente Escritura, dichas disposiciones adicionales serán denominadas “**Aportaciones**”. En este sentido, el Cedente estará obligado a ceder los Derechos de Crédito derivados de las Aportaciones al Compartimento que hubiese adquirido inicialmente los Derechos de Crédito derivados del correspondiente Contrato de Crédito, y el Fondo estará obligado a adquirirlos siempre que se cumplan los requisitos previstos en esta Escritura para la adquisición de Derechos de Crédito Adicionales. -----

5.1.4. Los cobros procedentes de los Derechos de Crédito se ingresarán por parte del Cedente en la Cuenta de Cobros del Compartimento

correspondiente. -----

5.1.5 Por último, los Derechos de Crédito de cada Compartimento se pueden clasificar en:-----

(i) Derechos de Crédito Iniciales, que son aquellos que se ceden al Compartimento Primero por el Cedente en la presente Fecha de Constitución a través del otorgamiento de esta Escritura; y -----

(ii) Derechos de Crédito Adicionales, que son aquellos que se adquirirán en cualquier Fecha de Cesión distinta de la Fecha de Constitución por el Compartimento correspondiente, ya se deriven de nuevos Contratos de Crédito o de Aportaciones realizadas bajo Contratos de Crédito cuyos Derechos de Crédito hubiesen sido cedidos al Fondo con anterioridad, dentro del Periodo de Cesión tal y como se describe en la Estipulación 5.5. -----

5.2. Criterios de elegibilidad de los Contratos de Crédito cuyos derechos de crédito serán cedidos al Fondo -----

5.2.1. Los Contratos de Crédito cuyos derechos de crédito serán cedidos al Fondo cumplirán con las siguientes características (los “**Criterios de Elegibilidad**”):-----

(i) Perfil del Cliente: -----



(a) Los Contratos de Crédito están concedidos a personas físicas con Grado III de gran dependencia o Grado II de dependencia severa o equivalente. El destino de los fondos obtenidos con los Contratos de Crédito será el acceso del Cliente a una residencia privada de la tercera edad o similar o al pago de los servicios asistenciales a la dependencia en el domicilio de un familiar o allegado del Cliente. -----

En caso de que la edad del Cliente sea igual o superior a setenta (70) años, el grado de dependencia o situación equivalente podrá (a) estar reconocido según el procedimiento establecido en la Ley 39/2006, de 14 de diciembre, de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las personas en situación de dependencia; (b) ser acreditado por Test de Barthel; o (c) ser acreditado mediante el pertinente informe médico. -----

En caso de que la edad del Cliente sea inferior a setenta (70) años, el grado de dependencia o situación equivalente estará reconocido según el

procedimiento establecido en la Ley 39/2006, de 14 de diciembre, de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las personas en situación de dependencia. -----

(b) El Cliente y/o sus familiares son propietarios de una vivienda que se encuentre desocupada o la cual vaya a quedar desocupada como consecuencia del ingreso del Cliente en una residencia privada de tercera edad o similar, o su traslado al domicilio de un familiar o allegado del Cliente (el **"Inmueble"**). ---

(ii) Situación jurídica del Inmueble: -----

(a) Simultáneamente con la suscripción del Contrato de Crédito, el Cliente y/o sus familiares han otorgado un derecho real de anticresis a favor del Cedente que garantiza las obligaciones de pago bajo el Contrato de Crédito y el cual se halla debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad.

(b) El Inmueble sobre el que se otorga el derecho real de anticresis a favor del Cedente para la concesión del Contrato de Crédito (a) podrá ser arrendado a persona o personas que acrediten tener la solvencia suficiente hasta el repago del Contrato de Crédito, y (b) se halla libre de cualesquiera otras cargas o gravámenes distintos al derecho real de



anticresis otorgado a favor del Cedente. Sin perjuicio de lo anterior, excepcionalmente se podrá incluir hasta un 5% de operaciones con cargas residuales vivas cuyo importe sea de cuantía no relevante (es decir, que el importe sea inferior a 20.000 €) con relación al crédito que se le conceda. No se tomarán en consideración las hipotecas bancarias canceladas dinerariamente y pendientes del trámite de cancelación registral.-----

(c) Los Clientes o sus representantes legales tienen plena capacidad para la suscripción del Contrato de Crédito, aspecto que queda contrastado en el Acta Previa de Transparencia que se otorga ante Notario, como requisito legal precedente al acto de formalización de la escritura notarial. -----

(iii) Arrendamiento del Inmueble -----

(a) El Inmueble está ubicado en una población y zona que ofrece una expectativa de arrendamiento recurrente a largo plazo, mediante contratos de alquiler residencial sujetos a la Ley 29/1994, de 24

de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. El Cedente tendrá la facultad de arrendar los Inmuebles correspondientes a efectos de destinar los importes de los arrendamientos al repago del Contrato de Crédito. El Cedente no suscribirá de temporada, ya sean turísticos o vacacionales, ni a empresas sobre el Inmueble. En adelante, las personas que suscriban el correspondiente contrato de arrendamiento con el Cedente sobre el Inmueble y que reúnan las condiciones establecidas a continuación, se denominarán conjuntamente, los **"Inquilinos"**. -----

(b) El Inmueble cuenta con un seguro de hogar que incluye las coberturas de riesgo de incendios, responsabilidad civil, y asegura el continente del Inmueble; y cubre, como mínimo, un importe equivalente al importe máximo del Contrato de Crédito. En caso de que el Cliente y/o sus familiares no tuvieran el Inmueble asegurado, el Cedente asegurará el Inmueble en los mismos términos. -----

(c) Los Inquilinos que accedan a un Inmueble han suscrito un seguro de garantía del alquiler (el **"Seguro de Alquiler"**) con una aseguradora que dispone de un rating mínimo equivalente o superior



a BBB- (“**Rating Investment Grade**”), y el cual cubre el riesgo de impago por importe equivalente a, al menos, doce (12) meses del precio mensual del arrendamiento del Inmueble, así como los gastos jurídicos y vandálicos derivados de la ocurrencia de un siniestro sobre el Inmueble, siendo el beneficiario de la póliza de seguro el Cedente. Asimismo, dichos Inquilinos han sido sometidos a un análisis de solvencia por la compañía de seguros con la que se suscribe la póliza. -----

(iv) Tipología de los Contratos de Crédito ---

(a) El prestatario bajo los Contratos de Crédito es el Cliente. -----

(b) Los Contratos de Crédito han estado al menos tres (3) meses en el balance del Cedente. ----

(c) Los Contratos de Crédito se otorgan al Cliente por un importe máximo mensual de hasta dos (2) veces el alquiler mensual estimado para el Inmueble (más una disposición que incluye comisiones, impuestos y gastos de adecuación de la

vivienda) durante cinco (5) años (i.e., un total de ciento veinte (120) mensualidades). Si la duración del crédito es inferior a cinco (5) años, en todo caso se mantendrá el límite máximo en ciento veinte (120) mensualidades.-----

(d) Los Contratos de Crédito tienen un tipo de interés fijo. En caso de que en una determinada fecha de pago de intereses no existan importes suficientes derivados del arrendamiento del Inmueble correspondiente, se diferirá el pago de los mismos hasta la fecha de pago en la que las rentas de los arrendamientos permitan hacer frente a dichos pagos, sin que ello implique intereses adicionales por este motivo. -----

(e) Los Contratos de Crédito tienen un principal creciente por un máximo de cinco (5) años —renovable hasta cinco (5) años más en caso de supervivencia del Cliente—, y luego un principal descendiente. La renovación del periodo de disposición no implica la extensión de la fecha de vencimiento de los Contratos de Crédito. -----

(f) Los Contratos de Crédito se otorgan por un plazo máximo de veinte (20) años, no obstante, en caso de que el Cliente agotase el límite de crédito



concedido antes del transcurso de dicho plazo, a solicitud del Cliente, el Cedente está obligado a otorgar una ampliación el límite del crédito equivalente a multiplicar por diez (10) la última aportación semestral ordinaria.-----

(g) En la fecha en la que se cumplan diez (10) años desde el vencimiento del Contrato de Crédito, el Cedente devolverá la posesión del Inmueble al Cliente y/o familiar. En dicha fecha se produce la caducidad del derecho de anticresis, que puede ser cancelado automáticamente por el Registro de la Propiedad correspondiente a instancia del Cliente y/o familiar, sin necesidad de la intervención del Cedente. -----

Sin perjuicio de lo anterior, el derecho de anticresis se resolverá en cualquier momento anterior a dicho plazo de caducidad, cuando la deuda contraída bajo el Contrato de Crédito haya sido repagada en su totalidad.-----

5.3 Derechos conferidos al Fondo por la

cesión de los Derechos de Crédito y eficacia de la cesión -----

5.3.1. Las partes reconocen que los Derechos de Crédito comprenden, y que, por tanto, el Compartimento correspondiente, como consecuencia de la cesión de dichos Derechos de Crédito, adquirirá, con carácter general todos los pagos que realice el Cliente, a partir de la Fecha de Constitución del Fondo (incluida) en relación a los Derechos de Crédito Iniciales, y a partir de su correspondiente Fecha de Cesión (incluida) en relación a los Derechos de Crédito Adicionales.-----

5.3.2. En ningún caso el Fondo vendrá obligado a pagar cantidad alguna al Cedente por los Derechos de Crédito diferente del Precio de Cesión de los Derechos de Crédito Iniciales, y del Precio de Cesión de los Derechos de Crédito Adicionales, según sea el caso, a que se refieren las Estipulaciones 5.4 y 5.5 siguientes. El Fondo tampoco estará obligado al pago de ninguna cantidad al Cliente por los Derechos de Crédito.-----

5.3.3. Cada Derecho de Crédito Inicial participa del 100% del valor nominal pendiente y no vencido (el “**Valor Nominal Pendiente**”) del Contrato de



Crédito del que se deriva desde la Fecha de Constitución y por el mismo plazo restante de vencimiento de cada uno de ellos. -----

5.3.4. Cada Derecho de Crédito Adicional participa al 100% del Valor Nominal Pendiente de los correspondientes Derechos de Crédito Adicionales desde la Fecha de Cesión, y por el mismo plazo restante de vencimiento de cada uno de ellos. -----

5.3.5. Corresponderán al Fondo como titular de los Derechos de Crédito todos los pagos que efectúe los Inquilinos del Inmueble y que sean destinados al repago de la deuda del Cliente al amparo del correspondiente Contrato de Crédito, en concreto:---

(i) los pagos en concepto de principal de los Derechos de Crédito vencidos desde la fecha en que fueron adquiridos por el Fondo (incluida); -----

(ii) los pagos en concepto de intereses de los Derechos de Crédito devengados desde la fecha en que fueron adquiridos por el Fondo (incluida); y -----

(iii) los pagos en concepto de intereses de demora de los Derechos de Crédito, desde la fecha en que fueron adquiridos por el Fondo (incluida), -----

5.3.6. Igualmente corresponderán al Fondo cuantas cantidades provengan de cualquier derecho accesorio al Derecho de Crédito Cedido, tales como garantías reales, personales, o retenciones de importes, indemnizaciones derivadas de pólizas de seguros, en particular los Seguros de Alquiler, pagos derivados de ejecuciones o procesos concursales, así como aquellas derivadas del precio de remate o importe determinado por resolución judicial o procedimiento notarial en la ejecución de cualesquiera garantías de las que se puedan beneficiar los Derechos de Crédito Cedidos, como por la enajenación o explotación de los inmuebles o bienes adjudicados o, como consecuencia de las citadas ejecuciones, en administración y posesión interina de los inmuebles en proceso de ejecución. A efectos aclaratorios, corresponderán al Fondo los derechos reales de anticresis otorgados en garantía de los Contratos de Crédito, sin perjuicio de que su inscripción a nombre del Fondo se realizará únicamente en los supuestos previstos en la



Estipulación 5.6. -----

5.3.7. El principal y los intereses vencidos de los Derechos de Crédito con anterioridad a la Fecha de Cesión, según sea el caso, corresponderán al Cedente, quien cobrará dichos importes con preferencia a las cantidades que corresponderán al Fondo cuando el Cliente efectúe el pago. -----

5.3.8. Tanto la cesión de los Derechos de Crédito Iniciales efectuada en la Fecha de Constitución como la cesión de los Derechos de Crédito Adicionales en las Fechas de Cesión posteriores son plenas, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 347 y 348 del Código de Comercio español, en el artículo 1.528 del Código Civil español y en las disposiciones de la Ley 5/2015, y sujetas a los términos y condiciones estipuladas en la presente Escritura. El Cedente responderá frente a la Sociedad Gestora de la existencia de los Derechos de Crédito y de su titularidad legal. No obstante, el Cedente no asumirá ninguna responsabilidad

relacionada con la solvencia de los Clientes o de los Inquilinos ni resultará afectado por las pérdidas que el Fondo, los Titulares de los Bonos o cualquier otra parte interviniente en la operación soporte como consecuencia del impago de los Clientes de cualquiera de los Derechos de Crédito, sin perjuicio de lo establecido en la Estipulación 5.10 y en la Estipulación 5.11 de la presente Escritura.-----

5.4. Cesión de Derechos de Crédito Iniciales ---

5.4.1. Adquisición y precio de Derechos de Crédito Iniciales-----

(i) En la fecha de hoy y en virtud del Contrato de Cesión, el Cedente cede a la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Compartimento Primero del Fondo, los Derechos de Crédito Iniciales. Mediante la cesión producida en virtud del Contrato de Cesión, la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, acepta la adquisición de los Derechos de Crédito Iniciales, cuyo pago se realizará en la Fecha de Desembolso Inicial de conformidad con lo acordado en el Contrato de Suscripción.-----

(ii) El Cedente declara y garantiza, en la presente fecha, que los Derechos de Crédito



Iniciales cumplen los Criterios de Elegibilidad, entendiéndose reiterada dicha declaración y garantía, en la Fecha de Desembolso Inicial.-----

(iii) En la fecha de hoy, los restantes Compartimentos no adquieren Derechos de Crédito.

(iv) En caso de incumplimiento por parte de la Entidad Suscriptora de los Bonos Iniciales de sus obligaciones de desembolso de acuerdo con la Estipulación 7.8. de la presente Escritura y el Contrato de Suscripción, la Sociedad Gestora procederá a la resolución de la constitución del Fondo. -----

La resolución de la constitución del Fondo llevará consigo la resolución de la cesión de los Derechos de Crédito Iniciales. En dicho caso, el Cedente recuperará la titularidad de los Derechos de Crédito Iniciales objeto de cesión y deberá satisfacer directamente todos los gastos que se hubieran ocasionado con motivo de la constitución del Fondo y la emisión de los Bonos Iniciales, y sin perjuicio de

su derecho de repetición contra la Entidad Suscriptora por el incumplimiento de sus obligaciones.-----

5.4.2. Principales características de los Derechos de Crédito Iniciales-----

(i) Los Derechos de Crédito se derivan de Contratos de Crédito firmados entre el Cedente y los Clientes. El **Anexo IX** recoge la relación de los Derechos de Crédito Iniciales que se ceden al Fondo, junto con sus características financieras principales. -----

(ii) Asimismo, los Derechos de Crédito Iniciales cumplen todos los criterios de elegibilidad incluidos en la Estipulación 5.2. de la presente Escritura. -----

5.4.3. Precio y forma de pago de los Derechos de Crédito Iniciales.-----

(i) El precio de adquisición total de los Derechos de Crédito Iniciales (el “**Precio de Cesión de los Derechos de Crédito Iniciales**”) será de ciento siete mil doscientos cuarenta y siete euros con setenta y cinco céntimos de euro (107.247,75 €), equivalente al 96% del Valor Nominal Pendiente de los Derechos de Crédito Iniciales del Compartimento Primero, y se desembolsará en la Fecha de



Desembolso Inicial. -----

(ii) Se procederá al pago del Precio de Cesión de los Derechos de Crédito Iniciales del Compartimento Primero con cargo a los recursos obtenidos por la suscripción de los Bonos Iniciales del Compartimento Primero una vez se haya producido el desembolso efectivo a través de la Cuenta de Tesorería del Compartimento Primero en la Fecha de Desembolso Inicial. En caso de que exista remanente por ser el Precio de Cesión de los Derechos de Crédito Iniciales inferior al Valor Nominal Pendiente de los Bonos tras la emisión de los Bonos Iniciales, permanecerá depositado en la Cuenta de Compras del Compartimento Primero para la adquisición de futuros Derechos de Crédito Adicionales del Compartimento Primero en concepto de Reserva de Compras.-----

Se define “**Redondeo de Emisión**” como la diferencia entre el Valor Nominal Pendiente de los Bonos tras cada emisión de Bonos Adicionales (o

tras la emisión de los Bonos Iniciales) menos el Precio de Cesión de los Derechos de Crédito Iniciales o el menos el Precio de Cesión de los Derechos de Crédito Adicionales, según corresponda. Estos importes se depositarán en la Cuenta de Tesorería correspondiente en concepto de Reserva de Compras. -----

5.4.4. Comunicación a la CNMV -----

A la mayor brevedad posible y en todo caso con anterioridad a que transcurran cinco (5) Días Hábiles desde la Fecha de Constitución, las Partes depositarán en el Registro Oficial de la CNMV la Escritura de Constitución. -----

5.5. Cesión de los Derechos de Crédito Adicionales-----

5.5.1. Periodo de Cesión -----

La Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, adquirirá Derechos de Crédito Adicionales de cada Compartimento, siempre que se cumplan los Criterios de Elegibilidad indicados en la Estipulación 5.2 anterior de la presente Escritura, con posterioridad a la Fecha de Constitución en cada una de las Fechas de Cesión, dentro del “**Periodo de Cesión**”, que durará,



respecto de cada Compartimento, desde la Fecha de Inicio del correspondiente Compartimento hasta la fecha en la que se cumplan setenta y ocho (78) meses desde la Fecha de Inicio del correspondiente Compartimento. En particular, el Periodo de Cesión del Compartimento Primero comenzará en la Fecha de Constitución y durará hasta la fecha en la que se cumplan setenta y ocho (78) meses desde la Fecha de Constitución. -----

A su vez, el Periodo de Cesión de cada Compartimento estará dividido en dos periodos: (i) el “**Periodo de Incorporación**”, comprendido entre la fecha de inicio del Periodo de Cesión y la fecha en la que se cumplan dieciocho (18) meses desde la misma, durante el cual el Compartimento podrá adquirir Derechos de Crédito derivados de Contratos de Crédito que cumplan con los Criterios de Elegibilidad y el resto de condiciones previstas en la presente Escritura, y (ii) el “**Periodo de Aportaciones**”, comprendido entre la finalización del

Periodo de Incorporación y la fecha en la que se cumplan como máximo sesenta (60) meses desde la misma. El Periodo de Aportaciones se podrá reducir, de mutuo acuerdo entre el Cedente y los Titulares de los Bonos del Compartimento afectado, cuando hayan finalizado todas las Aportaciones de los Derechos de Crédito del Compartimento correspondiente. En el Periodo de Aportaciones el Compartimento correspondiente sólo podrá adquirir Derechos de Crédito derivados de Aportaciones realizadas bajo los Contratos de Crédito cuyos Derechos de Crédito fueron adquiridos por el Compartimento durante el Periodo de Incorporación correspondiente. -----

Ello no obstante, se producirá la finalización anticipada y definitiva del Periodo de Cesión, iniciándose así el Periodo de Amortización de los Compartimentos correspondientes, en la Fecha de Pago en que tuviere lugar cualquiera de los siguientes supuestos (los **“Supuestos de Finalización Anticipada del Periodo de Cesión”**): --

(i) El día en que la Sociedad Gestora tenga conocimiento de que el Cedente o el Socio fueran declarados en concurso (y ello inmediatamente en



cuanto tenga conocimiento de tal circunstancia), se hubiera producido la comunicación de inicio de negociaciones para alcanzar un acuerdo de refinanciación a los efectos de los artículos 583 y siguientes del Texto Refundido de la Ley Concursal aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo (la “**Ley Concursal**”), su intervención judicial, liquidación o la sustitución de los órganos de administración del Cedente o del Socio.-----

(ii) El día en que la Sociedad Gestora tenga conocimiento de que las últimas cuentas anuales del Cedente o del Socio contengan salvedades (y ello inmediatamente en cuanto tenga conocimiento de tal circunstancia), salvo que a juicio de la Sociedad Gestora dichas salvedades no afecten a los Derechos de Crédito.-----

En este supuesto, la terminación del Periodo de Cesión quedará en suspenso hasta que la Sociedad Gestora se pronuncie al respecto. A estos efectos, el Cedente y el Socio remitirán a la Sociedad Gestora

sus cuentas anuales auditadas en el plazo máximo de seis (6) meses desde el cierre del correspondiente ejercicio contable. -----

(iii) Si en una Fecha de Cesión de un Compartimento el Valor Nominal Pendiente de los Derechos de Crédito No Fallidos previo a la cesión correspondiente a esa Fecha de Cesión es igual o inferior al 30% del Valor Nominal Pendiente de los Bonos.-----

(iv) En la tercera (3ª) Fecha de Pago consecutiva en la que el Fondo de Reserva de un Compartimento no pudiera dotarse por una cantidad igual al Importe Requerido del Fondo de Reserva del Compartimento.

(v) El acaecimiento de un Supuesto de Liquidación del Fondo o del Compartimento correspondiente. -----

(vi) El incumplimiento no subsanado de cualquiera de las Declaraciones y Compromisos del Cedente de conformidad a lo establecido en la Estipulación 5.8 y 5.11 de la presente Escritura. -----

(vii) El acaecimiento de un Supuesto de Sustitución del Proveedor de Servicios de Administración.-----

(viii) El supuesto en el que el Proveedor de



Servicios de Administración fuera declarado en concurso sin que pueda sustituirse por una sociedad apta a juicio de la Sociedad Gestora en el plazo de tres (3) meses desde dicha declaración de concurso.

(ix) La imposibilidad del Fondo de obtener la financiación necesaria a través de emisiones de Bonos Adicionales. -----

(x) Previa solicitud de todos los Titulares de los Bonos del Compartimento correspondiente, mediante notificación a la Sociedad Gestora y al Cedente de su voluntad de finalizar anticipadamente el Periodo de Cesión del Compartimento. -----

Dicha notificación deberá remitirse con al menos quince (15) Días Hábiles de anterioridad a la fecha propuesta por los Titulares de los Bonos en dicha comunicación como último día del Periodo de Cesión. -----

(xi) Si se produce el impago de los intereses devengados por los Bonos y dicho impago no es subsanado en el plazo máximo de cinco (5) Días

Hábiles. -----

Los Derechos de Crédito Adicionales deberán cumplir con los Criterios de Elegibilidad en la fecha de su adquisición por el Compartimento. -----

Además, previo acuerdo de la Sociedad Gestora, el Cedente y los Titulares de los Bonos del correspondiente Compartimento, se podrá pactar una prórroga del Periodo de Cesión del Compartimento siempre que se cumpla lo establecido en la normativa vigente. -----

Durante el correspondiente Periodo de Cesión, cada Compartimento adquirirá Derechos de Crédito Adicionales a un Precio de Cesión conforme a lo establecido en la Estipulación 5.5.2. siguiente. El pago de dicho Precio de Cesión se efectuará con las cantidades depositadas en la Cuenta de Compras correspondiente a que se refiere la Estipulación 9.2 y/o con la emisión de nuevos Bonos Adicionales del Compartimento correspondiente. -----

5.5.2. Precio de Cesión de Derechos de Crédito Adicionales-----

La cesión al Fondo de Derechos de Crédito Adicionales se realizará en la correspondiente Fecha de Cesión mediante la realización de ofertas de



venta por el Cedente y la aceptación de las mismas por el Fondo, en relación con el Compartimento que corresponda, en los términos que se detallan a continuación. -----

El precio de adquisición de cada Derecho de Crédito Cedido en una Fecha de Cesión será igual al 96% del Valor Nominal Pendiente de los Derechos de Crédito menos el Nivel Requerido del Fondo de Reserva sujeto al cumplimiento de lo establecido en la Estipulación 5.2 (el "**Precio de Cesión**"). -----

El Precio de Cesión de los Derechos de Crédito Adicionales será abonado por el Fondo al Cedente, respecto de cada Derecho de Crédito Adicional, en la Fecha de Cesión en la cuenta que a estos efectos le indique el Cedente. El Cedente realizará en esa misma fecha los abonos en las cuentas correspondientes de los Clientes, debiendo acreditar la realización de dichas transferencias desde la cuenta indicada a satisfacción de la Sociedad Gestora. -----

5.5.3. Fechas de Cesión -----

Cada Compartimento podrá adquirir Derechos de Crédito Adicionales con una periodicidad semestral durante el Periodo de Cesión, si bien durante el Periodo de Aportaciones sólo podrá adquirir Derechos de Crédito Adicionales derivados de Aportaciones de Contratos de Crédito cuyos Derechos de Crédito hubieran sido adquiridos durante el Periodo de Incorporación correspondiente. -----

En este sentido, la Fecha de Constitución y las sucesivas fechas de cesión serán referidas conjuntamente como las “**Fechas de Cesión**”, e, individualmente, cualquiera de ellas, una “**Fecha de Cesión**” teniendo lugar las mismas el cuarto (4º) Día Hábil anterior a la finalización de cada semestre natural (es decir el cuarto (4º) Día Hábil anterior a los meses de enero y julio). -----

Sin perjuicio de que, desde este momento, el Cedente declara expresamente que los Derechos de Crédito Adicionales cumplirán los Criterios de Elegibilidad indicados en la Estipulación 5.2.1 de la presente Escritura, las declaraciones del Cedente relativas a sí mismo y a los Derechos de Crédito



Adicionales, recogidas en la Estipulación 5.8 siguiente, se entenderán reiteradas con el envío de la Oferta de Venta, y en cada Fecha de Cesión. -----

La obligación de adquirir Derechos de Crédito Adicionales por parte de cada Compartimento lo será exclusivamente en los términos y condiciones establecidos en esta Escritura. -----

5.5.4. Proceso de cesión de Derechos de Crédito Adicionales -----

(i) Procedimiento de cesión -----

La cesión a cada Compartimento de Derechos de Crédito Adicionales se realizará en la correspondiente Fecha de Cesión mediante la realización de ofertas de venta por el Cedente y la aceptación de las mismas por el Fondo, siendo efectiva dicha cesión en la fecha en la cual sea pagado el Precio de Cesión, en los términos que se detallan a continuación. -----

Al menos siete (7) Días Hábiles antes de la correspondiente Fecha de Cesión, el Cedente

remitirá a la Sociedad Gestora una oferta de venta antes de las 11:00 horas mediante el envío de un fichero informático con el detalle de los Derechos de Crédito Adicionales de cada Compartimento, en su caso, a través de correo electrónico o de cualquier otro medio acordado entre las partes (la “**Oferta de Venta**”) (i) que se entenderá como una oferta de venta del Cedente y (ii) en la que se incluirá expresamente una declaración realizada por el Cedente de que se cumplen los Criterios de Elegibilidad y las declaraciones recogidas respecto de sí mismo y de los Derechos de Crédito Adicionales en la Estipulación 5.8.(i) y en la Estipulación 5.9.(ii), respectivamente, y que deberá completarse de acuerdo con el modelo establecido como **Anexo 5.5.4.(a)** (i.e., el modelo de comunicación de la Oferta de Venta). La Oferta de Venta será de un importe mínimo de cien mil euros (100.000 €). En cada Oferta de Venta se hará constar, al menos, el importe, las condiciones de pago, los plazos de vencimiento de los Derechos de Crédito Adicionales, cuáles de dichos Derechos de Crédito corresponden a Aportaciones y cualquier otro atributo necesario para revisar el cumplimiento



de los Criterios de Elegibilidad. -----

La Sociedad Gestora, en nombre y representación de cada Compartimento, aceptará la adquisición de los Derechos de Crédito incluidos en la Oferta de Venta siempre y cuando (i) cuente con los recursos suficientes en cada Compartimento para pagar el Precio de Cesión de los Derechos de Crédito Adicionales de dicho Compartimento, tanto los depositados en la Cuenta de Compras correspondiente en concepto de Reserva de Compras como de los que vaya a disponer, en su caso, con motivo de una nueva emisión de Bonos del Compartimento correspondiente, y (ii) durante el Periodo de Incorporación, cuente con compromisos de suscripción adicionales conforme a lo previsto en la Estipulación 7.9.4 para hacer frente a la adquisición de las Aportaciones que puedan realizarse por los Clientes bajo los nuevos Contratos de Crédito que se incorporan al Fondo. Para el cálculo del Precio de Cesión de los Derechos de

Crédito Adicionales la Sociedad Gestora calculará para cada Oferta de Venta la “**Cantidad Aceptada de Cesiones**”, que será el importe nominal de los Derechos de Crédito aceptados de la Oferta de Venta en una Fecha de Cesión en los términos que se indican a continuación. La Sociedad Gestora comunicará al Cedente a través de correo electrónico el listado de los Derechos de Crédito Adicionales aceptados y los rechazados, siendo estos aquellos que no cumplieren los Criterios de Elegibilidad tal y como se indican en la Estipulación 5.2 de la presente Escritura. -----

Las cantidades no empleadas para el pago del Precio de Cesión de los Derechos de Crédito Adicionales de un Compartimento se abonarán o mantendrán, según corresponda, en la Cuenta de Compras de dicho Compartimento para ser utilizadas en Fechas de Cesión posteriores. -----

El Fondo abonará el Precio de Cesión de los Derechos de Crédito Adicionales en la cuenta bancaria que le designe el Cedente, de la siguiente manera: -----

(a) Si en la Fecha de Cesión, la “**Cantidad Disponible de Cesión**” o “**Reserva de Compras**”



siendo esta la cantidad depositada siete (7) Días Hábiles anteriores a la Fecha de Cesión del Compartimento en la Cuenta de Compras del Compartimento correspondiente en concepto de Reserva de Compras es suficiente para hacer frente al pago del Precio de Cesión de la Cantidad Aceptada de Cesiones en dicha Fecha de Cesión, se pagará mediante transferencia OMF y antes de las 17:00 horas, el Precio de Cesión de los Derechos de Crédito Adicionales. -----

(b) Si en la Fecha de Cesión, la Cantidad Disponible de Cesión fuera insuficiente para pagar la totalidad del Precio de Cesión de los Derechos de Crédito aceptados de la Oferta de Venta, el Precio de Cesión se abonará, en la Fecha de Desembolso de Bonos Adicionales del Compartimento correspondiente el cual tendrá lugar el mismo día de la Fecha de Cesión, mediante transferencia vía OMF y antes de las 17:00 horas desde la Cuenta de Tesorería del Fondo, habiéndose recibido

previamente, conforme a lo que se indica en la Estipulación 7.9.1, una Solicitud de Emisión, en la cual se indicará el importe restante a desembolsar hasta alcanzar el Precio de Cesión de los Derechos de Crédito Adicionales. -----

En caso de que no se produjera el desembolso de los Bonos Adicionales, el Cedente podrá optar, dentro de los cuatro (4) Días Hábiles siguientes, por alguna de las siguientes alternativas mediante la remisión de la correspondiente comunicación cuyo modelo se recoge el Anexo 5.5.4.(b) de esta Escritura: -----

- rescindir la cesión de todos los Derechos de Crédito Adicionales afectados; o-----

- rescindir la cesión de un número de Derechos de Crédito Adicionales tal que haga que el Precio de Cesión de los Derechos de Crédito Adicionales sea igual o ligeramente inferior al de la Cantidad Disponible de Cesión; esta opción requerirá, por un lado, la aprobación expresa de la Sociedad Gestora, quien no podrá aceptarla si los Derechos de Crédito Adicionales, cuya cesión no hubiera sido rescindida, no cumplieren con los Criterios de Elegibilidad. -----

En el caso de que transcurra el plazo de cuatro



(4) Días Hábiles sin que el Cedente haya optado expresamente por alguna de las tres alternativas anteriores, se procederá a rescindir la cesión de todos los Derechos de Crédito Adicionales afectados.-----

Todos los gastos e impuestos que se generen con ocasión de la formalización de las sucesivas cesiones serán a cargo del Compartimento correspondiente.-----

(ii) Comunicación de la cesión a CNMV-----

Respecto a las nuevas adquisiciones de Derechos de Crédito Adicionales, la Sociedad Gestora deberá remitir con carácter semestral, el segundo (2º) Día Hábil de cada semestre natural, siendo el primer envío el 3 de enero de 2023, a la CNMV la siguiente documentación: -----

(a) Por CIFRADO, el detalle de los Derechos de Crédito Adicionales cedidos a cada Compartimento durante el semestre natural anterior y sus características principales. -----

(b) Declaración de la Sociedad Gestora, suscrita también por el Cedente, de que tales Derechos de Crédito Adicionales comunicados por la Sociedad Gestora, cumplen todos los Criterios de Elegibilidad establecidos para su cesión al Fondo, de conformidad con el modelo adjunto como **Anexo 5.5.4.(c)** a la presente Escritura. -----

En el supuesto de que, en algún momento y por cualquier motivo, la Sociedad Gestora no pudiera utilizar dicho sistema, ésta y el Cedente se comprometen a remitir el quinto (5º) Día Hábil de cada semestre natural un documento o comunicación a la CNMV que surta iguales efectos o, de no ser posible, otorgar escritura pública con el contenido antedicho o bien a utilizar cualquier medio que en el futuro pueda producir iguales efectos frente a terceros, debiendo la Sociedad Gestora en este caso entregar a la CNMV copia autorizada de dicho documento, o el que resultara del citado medio. -----

5.6. Notificación de la Cesión de los Derechos de Crédito Cedidos-----

Sin perjuicio de que, con carácter general, el Cedente no estará obligado a notificar la cesión al Cliente, éste otorga, en virtud de la presente



Escritura, las más amplias facultades que en Derecho sean necesarias tanto al Socio como a la Sociedad Gestora para que éstos puedan notificar la cesión de los Derechos de Crédito Cedidos a los Clientes y, en su caso, a cualquier garante de los Derechos de Crédito Cedidos, si los hubiera. -----

5.7. Envío de estados financieros auditados por parte del Cedente -----

Una vez transcurrido el 31 de julio de cada ejercicio, el Cedente deberá remitir a la Sociedad Gestora copia de sus estados financieros auditados anuales en el plazo de quince (15) días desde su presentación a la aprobación por la junta general de socios. -----

5.8. Declaraciones del Cedente -----

El Cedente manifiesta y garantiza a la Sociedad Gestora, en la presente fecha y en cada Fecha de Cesión, en relación con el propio Cedente, con los Derechos de Crédito Iniciales y con los Derechos de Crédito Adicionales, según corresponda, lo

siguiente: -----

(i) En relación con el Cedente:-----

(a) que es una sociedad válidamente constituida de acuerdo con la legislación vigente y debidamente inscrita en el Registro Mercantil y se halla facultada para cumplir con todos los derechos y obligaciones derivados de esta Escritura; -----

(b) que cumple con todas y cada una de las obligaciones establecidas en la Estipulación 5.8 de la presente Escritura. -----

(c) que no se haya incurso en ninguna situación de insolvencia actual o inminente y ni está sometido a ningún proceso de concurso o procedimiento concursal o de reorganización empresarial similar, de carácter judicial o privado, relacionado con una situación de insolvencia; ni ha solicitado la declaración de concurso, ni tiene constancia de que ésta haya sido solicitada por ningún tercero o de que dicha solicitud sea inminente; ni ha presentado en el Juzgado Mercantil competente la comunicación de inicio de negociaciones regulada en los artículos 583 y siguientes de la Ley Concursal; -----

(d) que ha obtenido todas las autorizaciones necesarias para el válido otorgamiento de esta



Escritura, de los compromisos asumidos en la misma y de los demás contratos relacionados con la constitución del Fondo; -----

(e) que cumple con las obligaciones previstas en la normativa de prevención del blanqueo de capitales y financiación del terrorismo vigente en cada momento y se compromete a cumplir con ésta durante la vigencia del Fondo;-----

(f) que el otorgamiento y cumplimiento de esta Escritura y del resto de los documentos y contratos en ella mencionados no contraviene ninguna norma de cualquier rango ni de los propios Estatutos del Cedente; -----

(g) que toda la información suministrada por el Cedente es sustancialmente correcta y refleja fielmente la situación del Cedente, no existiendo hechos ni omisiones que desvirtúen dicha información; -----

(h) que no se requiere ningún consentimiento, licencia, autorización o aprobación, en relación con

el otorgamiento, validez y exigibilidad de esta Escritura y del resto de los documentos y contratos en ella mencionados, que no se haya obtenido previamente a la formalización de la misma o que, habiendo sido obtenido, no se encuentre plenamente vigente y efectivo; -----

(i) que no existe en la actualidad evento alguno que, por sí o unido al transcurso del tiempo y/o notificación o requerimiento, constituya un caso de incumplimiento material de cualquier contrato o acuerdo del que sea parte el Cedente, o de cualquier obligación por la que en cualquier concepto pudiera resultar vinculado el Cedente; -----

(j) que no existe en la actualidad ningún litigio, arbitraje o procedimiento de cualquier índole, iniciado o de cuya iniciación tuviera conocimiento el Cedente, y que si se resolviese de forma adversa tendría un efecto negativo material sobre sus negocios, activos, bienes o situación financiera, o sobre su capacidad para cumplir sus obligaciones derivadas de la Escritura y del resto de los documentos y contratos en ella mencionados o que pudiera cuestionar la validez o exigibilidad de los mismos; y-----



(k) que el Cedente está en situación de cumplir regularmente sus obligaciones exigibles —y no es razonablemente previsible que deje de estarlo—, no se ha despachado ejecución, ni es previsible que se despache ejecución contra una parte significativa de su patrimonio, y no se ha producido ni prevé que se pueda producir ninguna de las siguientes situaciones: (1) sobreseimiento en el pago corriente de sus obligaciones, (2) existencia de embargos que afecten a una parte significativa de su patrimonio, (3) liquidación de los bienes del Cedente, (4) incumplimiento de sus obligaciones, especialmente de carácter tributario, laboral o frente a la Seguridad Social, o de carácter medioambiental, todo ello de modo que pueda resultar sustancialmente afectada la capacidad del Cedente de cumplir con las obligaciones derivadas de esta Escritura. -----

(l) Que las cuentas anuales individuales auditadas del Cedente correspondientes a los dos últimos ejercicios sociales, no contienen salvedades

y se encuentran depositadas en el Registro correspondiente. -----

(ii) En relación con los Derechos de Crédito: -----

(a) que todos los Derechos de Crédito cumplen en la Fecha de Cesión con los Criterios de Elegibilidad;-----

(b) que todos los Derechos de Crédito están siendo administrados por el Proveedor de Servicios de Administración de acuerdo con los procedimientos internos de administración de derechos de crédito derivados de créditos comerciales y mitigación de riesgos en vigor; -----

que todos los pagos que deban realizarse al Fondo con arreglo a la presente Escritura, por parte del Cedente o por parte del Proveedor de Servicios de Administración, deberán efectuarse libres y exentos de cualquier retención o deducción en concepto de cualesquiera impuestos, derechos, exacciones o gravámenes administrativos, cualquiera que sea su naturaleza, que se impongan, liquiden, cobren, retengan o liquiden en España o en cualquiera de sus subdivisiones territoriales o autoridades sobre dichos pagos, que tenga facultad para aplicar impuestos; y-----



(d) que en la gestión y administración de los Derechos de Crédito, el Cedente ha cumplido siempre y en todo momento con las disposiciones legales que resultan de aplicación y, en particular, con las relativas a protección de datos de carácter personal. -----

5.9. Sustitución de los Derechos de Crédito-----

Adicionalmente a lo establecido en la Estipulación 5.5.4., en el supuesto excepcional de que, con posterioridad a la Fecha de Desembolso Inicial (para los Derechos de Crédito Iniciales), o con posterioridad a cualquier Fecha de Cesión (para los Derechos de Crédito Adicionales), y no obstante las declaraciones formuladas por el Cedente y la diligencia observada por éste para asegurar su cumplimiento, se detectara que alguno de los Derechos de Crédito, en las correspondientes Fechas de Cesión (incluyendo Fecha de Constitución) (i) no cumplía con los Criterios de Elegibilidad, o (ii) no se ajustaba al resto de

declaraciones formuladas en la Estipulación 5.8.(ii), anterior, (tales Derechos de Crédito, en adelante, los “**Derechos de Crédito Disconformes**”), el Cedente se obliga:-----

(i) a subsanar el vicio en el plazo de diez (10) Días Hábiles a partir del momento en que tenga conocimiento del vicio o a partir de la notificación de la Sociedad Gestora al Cedente comunicándole la existencia del referido vicio; o -----

(ii) en caso de no ser posible la subsanación conforme a lo descrito en el apartado anterior, la Sociedad Gestora podrá instar al Cedente a sustituir el correspondiente Derecho de Crédito Disconforme por otro de términos y características similares que sea aceptado por la Sociedad Gestora en el plazo de diez (10) Días Hábiles. -----

El Cedente, tan pronto como tenga conocimiento de la existencia de algún Derecho de Crédito Disconforme, deberá ponerlo en conocimiento de la Sociedad Gestora, e indicarle los Derechos de Crédito que propone ceder para sustituir a los afectados. -----

En todo caso, en dicha sustitución, el Cedente deberá acreditar que el Derecho de Crédito Cedido



sustituyente se ajusta a las declaraciones contenidas en la Estipulación 5.8.(ii). de la presente Escritura.-----

Los gastos en que pudiera incurrirse como consecuencia de la sustitución de Derechos de Crédito Disconformes conforme a lo establecido en la presente Estipulación correrán a cargo del Cedente. -----

Subsidiariamente a las obligaciones asumidas en los apartados (i) y (ii) anteriores y para aquellos supuestos, igualmente excepcionales, en los que el Derecho de Crédito Disconforme, no fuera subsanado en dicho plazo o no fuera susceptible de subsanación o la sustitución no fuera posible, el Cedente procederá a la resolución automática de la cesión del Derecho de Crédito Disconforme no sustituido. Dicha resolución se efectuará mediante el reembolso en efectivo al Compartimento correspondiente del Precio de Cesión del correspondiente Derecho de Crédito Cedido que no

se ajuste a las mencionadas declaraciones, que será depositado en la Cuenta de Cobros del Compartimento correspondiente. -----

La documentación de la sustitución cumplirá los requisitos exigidos por la legislación vigente en cada momento para la transmisión del Derecho de Crédito sustituyente y del sustituido. -----

5.10. Compromiso de recompra -----

5.10.1. Conforme a lo previsto en el Contrato de Cesión, en caso de que un Contrato de Crédito no generara pagos de intereses en tres liquidaciones semestrales consecutivas y cuyo Inmueble no sea alquilado (en cuyo caso los Derechos de Crédito derivados de dicho Contrato de Crédito se considerarán “**Derechos de Crédito Fallidos**”, y todos aquellos Derechos de Crédito que no cumplan esa condición se considerarán “**Derechos de Crédito No Fallidos**”). En este caso, el Socio se compromete frente a la Sociedad Gestora, como representante del Fondo, a recomprar cualesquiera Derechos de Crédito Fallidos. -----

5.10.2. Asimismo, el Cedente se compromete frente a la Sociedad Gestora, como representante del Fondo, a recomprar cualesquier Derecho de



Crédito Cedido de aquellos Contratos de Crédito que tuviesen Aportaciones pendientes de realización en la fecha en la que hubiese finalizado el correspondiente Periodo de Cesión del Compartimento, sin perjuicio de la posibilidad para el Cedente, de ofertar nuevamente los Derechos de Crédito derivados de dicho Contrato de Crédito para su adquisición por Compartimentos posteriores, en su caso, siempre que sigan cumpliendo los Criterios de Elegibilidad y el resto de requisitos para su incorporación al Fondo. -----

5.11. Compromisos adicionales del Cedente y del Socio -----

El Cedente se compromete frente a la Sociedad Gestora, como representante del Fondo, a cumplir (y Pensium, S.L., como socio del Cedente se compromete a hacer que el Cedente cumpla), en todo momento, con las siguientes obligaciones: -----

(i) *Prohibición de cambio de actividad:* el Cedente se obliga a (a) limitar su actividad

empresarial al otorgamiento de Contratos de Crédito para su posterior cesión al Fondo, en los términos descritos en la presente Escritura y a (b) no asumir ningún otro tipo de actividad o negocio distinto del indicado en el punto (a) anterior. -----

(ii) Obligación de cumplimiento de leyes: el Cedente se obliga a cumplir en todo momento con la legislación de cualquier otra índole que le sea aplicable y exigir en la medida de lo posible y siempre que tengan título para ello, el cumplimiento de dicha legislación por los Clientes. -----

(iii) Prohibición de fusión, transformación o reorganización: el Cedente se obliga a no iniciar ningún procedimiento dirigido a su disolución, liquidación, fusión, escisión, absorción, segregación, aportación de rama de actividad, canje de valores, transformación de su forma social, así como no modificar sus estatutos en relación con, o de forma que pueda afectar a, (a) su ejercicio, objeto y capital social, y/o (b) las clases de participaciones constitutivas de su capital social, los derechos inherentes a las mismas o el régimen de transmisión de dichas participaciones, salvo por imposición legal. -----



(iv) *Alteración de la cifra de capital social:* el Socio no podrá acordar la creación de nuevas participaciones del Cedente o derechos vinculados a las mismas, salvo que cuente con la autorización por escrito de la Sociedad Gestora. -----

(v) *Indemnidad frente a reclamaciones de los Clientes:* el Socio y el Cedente se obligan, solidariamente, a mantener al Fondo indemne de cualesquiera daños o perjuicios que éste pudiera sufrir como consecuencia de reclamaciones interpuestas por los Clientes. -----

5.12 Compensación -----

En el supuesto de que alguno de los Clientes de los Derechos de Crédito mantuviera un derecho de crédito líquido, vencido y exigible frente al Cedente y, por tanto, resultara que alguno de los Derechos de Crédito Cedidos fuera compensado, total o parcialmente, contra tal derecho de crédito, de conformidad con el párrafo tercero del artículo 1.198 del Código Civil, el Cedente remediará tal

circunstancia o, si no fuera posible remediarla el Cedente procederá a ingresar en la Cuenta de Cobros del Compartimento correspondiente el importe que hubiera sido compensado más los intereses devengados que le hubieren correspondido al Fondo hasta el día en que se produzca el ingreso calculado de acuerdo con las condiciones aplicables al Derecho de Crédito Cedido correspondiente. -----

SECCIÓN III-----

ADMINISTRACIÓN DE LOS DERECHOS DE CRÉDITO -----

6. ADMINISTRACIÓN DE LOS DERECHOS DE CREDITO CEDIDOS -----

6.1. Administración de los Derechos de Crédito Cedidos.-----

6.1.1.Sin perjuicio de que las obligaciones de administración y gestión de los Derechos de Crédito corresponden a la Sociedad Gestora, de conformidad con el artículo 26.1.b) de la Ley 5/2015, la Sociedad Gestora subcontrata o delega en el Proveedor de Servicios de Administración la administración, la custodia y la gestión de los Derechos de Crédito (o de cualesquiera derechos y acciones relacionados con los mismos) regulándose



las relaciones entre el Proveedor de Servicios de Administración y la Sociedad Gestora por el contrato de administración que se formaliza en esta misma fecha entre la Sociedad Gestora, actuando en representación del Fondo, y Pensium Direct, S.L., actuando como proveedor de servicios de administración (el “**Contrato de Administración**”). --

6.1.2. El Proveedor de Servicios de Administración acepta el mandato de la Sociedad Gestora y en virtud de dicho mandato se compromete a lo siguiente: -----

(i) a ejercer la administración, la gestión y custodia de los Derechos de Crédito en los términos recogidos en el Contrato de Administración y que se resumen en esta Estipulación; -----

(ii) a que los procedimientos que aplica y aplicará para la administración y gestión de los Derechos de Crédito son y seguirán siendo conformes a la normativa en vigor que sea aplicable;

(iii) a cumplir las instrucciones que le imparta la

Sociedad Gestora en relación a los Derechos de Crédito Cedidos con la debida lealtad; -----

(iv) a realizar cuantos actos sean necesarios para solicitar y mantener en pleno vigor las licencias, aprobaciones, autorizaciones y consentimientos que puedan ser necesarios o convenientes en relación con el desarrollo de sus servicios; y -----

(v) a disponer de equipos y personal suficiente para cumplir todas sus obligaciones. -----

6.1.3. El Proveedor de Servicios de Administración asumirá los referidos compromisos frente a la Sociedad Gestora y al Fondo hasta que, una vez amortizados la totalidad de los Derechos de Crédito Cedidos adquiridos por los Compartimentos, se extingan todas las obligaciones asumidas por el Proveedor de Servicios de Administración, o cuando concluya la liquidación del Fondo una vez extinguido éste, sin perjuicio de la posible revocación anticipada de su mandato. -----

6.1.4. La Sociedad Gestora manifiesta que el resumen del Contrato de Administración contenido en la presente Estipulación recoge los términos y condiciones esenciales y más relevantes de dicho



contrato y refleja fielmente el contenido del mismo. -

6.1.5. El Proveedor de Servicios de Administración, respecto de los Derechos de Crédito Cedidos que administre, podrá llevar a cabo cualquier actuación que considere razonablemente necesaria o conveniente, dentro de los límites establecidos en el Contrato de Administración y en la presente Escritura, y dedicará el mismo tiempo y atención y ejercerá el mismo nivel de pericia, cuidado y diligencia en la administración de los mismos que el que dedicaría y ejercería en la administración de derechos de crédito que no hubieran sido cedidos y, en cualquier caso, ejercitará un nivel razonable de pericia, cuidado y diligencia en la prestación de los servicios. -----

6.1.6. El Proveedor de Servicios de Administración ha procedido a adaptar sus herramientas de gestión interna de manera específica con el fin de ajustarse a los requerimientos que definen la prestación de

servicios en relación con el Fondo y con cada uno de los Compartimentos. -----

6.1.7. A la fecha, el Proveedor de Servicios de Administración declara no encontrarse incurso en ningún tipo de proceso legal. -----

6.1.8. Para cualquier asunto relacionado con el tratamiento de datos de personas físicas bajo el Contrato de Administración por parte de la Sociedad Gestora podrá dirigirse al Delegado de Protección de Datos a través de la siguiente dirección de correo dpd@ebnbanco.com. Por parte del Proveedor de Servicios Administración podrá dirigirse a la correspondiente persona de contacto a través de la siguiente dirección de correo protecciondedatos@pensium.es. -----

6.2. Custodia de la documentación relativa a los Derechos de Crédito Cedidos -----

El Proveedor de Servicios de Administración mantendrá bajo custodia segura los contratos, documentos y registros informáticos relativos a los Derechos de Crédito Cedidos y demás documentos relacionados y no abandonará la posesión, custodia o control de los mismos si no media el previo consentimiento escrito de la Sociedad Gestora,



salvo cuando un documento le fuere requerido para iniciar procedimientos para la reclamación del Derecho de Crédito Cedido, o le fuere exigido por cualquier otra autoridad competente, informando en tales casos a la Sociedad Gestora. -----

El Proveedor de Servicios de Administración facilitará en todo momento el acceso, a dichas escrituras, documentos y registros, a la Sociedad Gestora y a los auditores del Fondo, debidamente autorizados por ésta. -----

6.3. Gestión de cobros-----

6.3.1. El Proveedor de Servicios de Administración, en virtud del Contrato de Administración: -----

(i) Velará por que se ejecute el pago del correspondiente Contrato de Crédito en la Cuenta de Cobros del Compartimento correspondiente. El Proveedor de Servicios de Administración realizará los controles necesarios para garantizar que se producen los pagos relativos a los Derechos de

Crédito Cedidos en el plazo y en la forma establecidos, aplicando la misma diligencia y los mismos procedimientos que tenga establecidos para otros derechos de crédito que administre. -----

(ii) Asimismo, verificará que el abono de los Derechos de Crédito Cedidos, los cuales son repagados con el abono de las rentas mensuales del alquiler presente y futuro del Inmueble de los Clientes, se realiza en la Cuenta de Cobros del Compartimento correspondiente y se produce en las fechas de pago señaladas en los mismos y mantendrá el seguimiento y registro de los mismos. -

(iii) Instruirá a la Sociedad Gestora para determinar las imputaciones a cada pago que efectúe el Cedente, distribuyendo los importes cobrados correspondientes a los importes debidos bajo los Derechos de Crédito Cedidos de conformidad con lo establecido en los correspondientes Contratos de Crédito y en la presente Escritura. -----

6.3.2. En este sentido, el Cedente abrirá en Banco Santander, S.A. una cuenta de cobros para cada Compartimento en euros (cada una de ellas, una "**Cuenta de Cobros**"), en la que se ingresarán



cualesquiera cobros en relación a los Derechos de Crédito Cedidos del Compartimento correspondiente de conformidad con lo establecido en la presente Escritura.-----

El Proveedor de Servicios de Administración transferirá, con carácter semestral, el saldo de la Cuenta de Cobros del Compartimento a la Cuenta de Tesorería del Compartimento correspondiente (incluido el importe del Seguro de Alquiler).-----

6.3.3. Las Cuentas de Cobros estarán pignoradas en todo momento a favor del Fondo y serán indisponibles salvo para los fines previstos en esta Escritura. En este sentido, en la presente fecha, la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, y el Cedente formalizarán en documento separado (el “**Contrato de Prenda**”) una prenda sobre la Cuenta de Cobros del Compartimento Primero, que se extenderá a las subsiguientes Cuentas de Cobros que se abran según lo establecido en la presente Escritura. -----

6.3.4. El Proveedor de Servicios de Administración remitirá semestralmente toda la información necesaria para que la Sociedad Gestora pueda identificar el estado de cada uno de los Derechos de Crédito Cedidos del Compartimento correspondiente (cobrados, pendientes de cobro, reclamados, identificación de los Derechos de Crédito Disconformes y cualquier otra que razonablemente pudiera necesitar) y la Sociedad Gestora elaborará, con dicho fichero, un informe semestral con el resumen de los ingresos que se hayan producido en el periodo y verificará que los ingresos en la Cuenta de Cobros del Compartimento correspondiente, se corresponden con los informados en el fichero por el Proveedor de Servicios de Administración, teniendo en cuenta los ajustes que deban producirse por la existencia, si lo hubiese, de Derechos de Crédito Disconformes. -----

En caso de que se produjese una amortización total o parcial del Contrato de Crédito la información será remitida por el Proveedor de Servicios de Administración del Día Hábil siguiente en el cual se produzca, junto con el abono en la Cuenta de Cobros del Compartimento correspondiente. -----



En caso de discrepancia entre lo informado como pagado por cada Derecho de Crédito Cedido del Compartimento correspondiente en el fichero anteriormente citado y las cantidades ingresadas en la Cuenta de Cobros del Compartimento correspondiente, se solicitará información adicional al Proveedor de Servicios de Administración para aclarar las diferencias que se hubieran producido. Una vez conciliadas dichas diferencias, se procederá a ingresar al Fondo, o a devolver al Cedente, según proceda, la diferencia existente. La fecha de ingreso o abono (“**Fecha de Ajuste**”) será el sexto (6º) Día Hábil anterior a cada Fecha de Cesión en la cual hayan sido conciliadas dichas diferencias. -----

6.4. Seguimiento y control-----

6.4.1. El Proveedor de Servicios de Administración asistirá a la Sociedad Gestora en las labores de seguimiento y control de los Derechos de Crédito Cedidos. En sus funciones de seguimiento,

el Proveedor de Servicios de Administración pondrá la diligencia habitual en la gestión y administración de derechos de crédito de esta tipología. -----

6.4.2. El Proveedor de Servicios de Administración deberá verificar que el cobro de los Derechos de Crédito Cedidos se produce en las condiciones reflejadas en los mismos.-----

6.5. Compromisos adicionales -----

6.5.1. Deberes generales y de información-----

Adicionalmente a lo establecido en esta Estipulación 6, en el desempeño de sus obligaciones derivadas del Contrato de Administración, el Proveedor de Servicios de Administración asume las siguientes obligaciones frente a la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo: -----

(i) El Proveedor de Servicios de Administración tendrá en cuenta los intereses de los Titulares de los Bonos en sus relaciones con los Clientes y con los Inquilinos y en el ejercicio de cualquier facultad discrecional derivada del desarrollo de los servicios establecidos en la presente Escritura de Constitución y en el Contrato de Administración.-----

(ii) El Proveedor de Servicios de Administración cumplirá todas las instrucciones razonables de la



Sociedad Gestora, dadas de conformidad con lo previsto en esta Escritura, y en el Contrato de Administración. -----

(iii) El Proveedor de Servicios de Administración facilitará a la Sociedad Gestora la información relacionada con el cumplimiento por los Inquilinos de las obligaciones derivadas del alquiler del inmueble asociado a cada uno de los Derechos de Crédito Cedidos y las actuaciones realizadas en caso de impago. Para ello remitirá la información de los Derechos de Crédito Cedidos y de los cobros recibidos de los mismos, a través del alquiler del Inmueble, mediante ficheros informáticos automatizados, el séptimo (7º) Día Hábil anterior a cada Fecha de Cesión, con el contenido que en cada momento hayan acordado la Sociedad Gestora y el Proveedor de Servicios de Administración. Igualmente, el Proveedor de Servicios de Administración facilitará cuanta información relativa a los Derechos de Crédito Cedidos, a los Contratos

de Crédito y a los alquileres de los Inmuebles asociados a los Derechos de Crédito Cedidos, le requiera la Sociedad Gestora, de manera puntual o periódica, para que esta pueda, en cualquier momento, cumplir con las obligaciones de información que le sean exigibles de conformidad con la normativa que le sea aplicable tanto a ella misma como al Fondo. El Proveedor de Servicios de Administración también deberá facilitar cuanta información requiera la Sociedad Gestora para que esta pueda cumplir con las obligaciones de información asumidas con los Titulares de los Bonos. Todo lo anterior se entenderá sin perjuicio de la obligación del Proveedor de Servicios de Administración de preparar y entregar a la Sociedad Gestora cualquier otra información adicional que, en relación con los Derechos de Crédito Cedidos, la Sociedad Gestora razonablemente solicite y siempre que pueda ser posible su envío. -----

6.5.2. Facultades y actuaciones en relación con los Derechos de Crédito Cedidos -----

(i) El Proveedor de Servicios de Administración no estará facultado: -----

(a) a aceptar ninguna modificación; ni -----



(b) a llevar a cabo ningún proceso de renegociación o refinanciación de los Contratos de Crédito de los que son deudores los Clientes; así como -----

(c) ninguna modificación del correspondiente Contrato de Crédito que afecte a los Derechos de Crédito Cedidos sin autorización previa de la Sociedad Gestora. -----

(ii) En el supuesto de que la Sociedad Gestora hubiera autorizado alguna modificación o proceso de renegociación o refinanciación, el Proveedor de Servicios de Administración custodiará la documentación correspondiente a cada consentimiento, modificación, dispensa o novación. El Proveedor de Servicios de Administración pondrá a disposición de la Sociedad Gestora, previa solicitud de ésta con una antelación razonable, la citada documentación, y vendrá obligado a la entrega física o al envío de copia electrónica del correspondiente Crédito y, en su caso, del

correspondiente Contrato de Crédito en los supuestos y por el procedimiento establecido en esta Estipulación. -----

6.5.3. Acción contra los Clientes y/o sus familiares -----

(i) El Proveedor de Servicios de Administración en virtud del Contrato de Administración, deberá en representación del Fondo asegurarse que las facultades de explotación de las Inmuebles sobre los que se constituyen las Garantías de Anticresis, de acuerdo con los términos y condiciones de los Contratos de Crédito correspondientes, sean debidamente ejercitadas por el Cedente. En este sentido, los rendimientos percibidos por el Cedente deberán ser destinados al repago de la deuda viva bajo el Contrato de Crédito. -----

No obstante lo anterior, el derecho de retención inherente al derecho de anticresis se encuentra limitado en tanto en cuanto el cedente renuncia, con carácter definitivo e irrevocable, a solicitar la realización de valor de la finca garante por cualquiera de los procedimiento previstos en las Leyes. Las partes del Contrato de Crédito, han pactado que la obligación garantizada se hará



solamente efectiva sobre los frutos producidos por la finca gravada con anticresis, sin que la responsabilidad alcance al valor de la propia finca o a los demás bienes que posean el Cliente o, en su caso, sus familiares o sus sucesores.-----

(ii) El Proveedor de Servicios de Administración y, en su caso, la Sociedad Gestora, como representante legal del Fondo, ejercerán las acciones correspondientes contra los Clientes si incumplen cualesquiera obligaciones derivadas de los Contratos de Crédito cuyos Derechos de Crédito se hubieran cedido al Fondo. Dichas acciones deberán ejercitarse por los trámites del procedimiento judicial de ejecución que corresponda conforme a lo previsto en los artículos 517 y siguientes de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil (la “**Ley de Enjuiciamiento Civil**”) o por el procedimiento declarativo, según corresponda. Si no fuere posible, el Proveedor de Servicios de Administración y la Sociedad Gestora

deberán instar los procesos judiciales o extrajudiciales que resulten procedentes. -----

6.5.4. Acción contra los Inquilinos -----

(i) El Proveedor de Servicios de Administración en virtud del Contrato de Administración, deberá en representación del Fondo asegurarse que todos los pagos a realizar por los Inquilinos sean cobrados, de acuerdo con los términos y condiciones de los arrendamientos de los Inmuebles, en las fechas correspondientes. -----

(ii) El Proveedor de Servicios de Administración y, en su caso, la Sociedad Gestora, como representante legal del Fondo, ejercerán las acciones correspondientes contra los Inquilinos si incumplen sus obligaciones de pago derivadas del alquiler de los Inmuebles asociados a los Derechos de Crédito al Fondo. Dichas acciones deberán ejercitarse por los trámites del procedimiento judicial de ejecución que corresponda conforme a lo previsto en los artículos 517 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil o por el procedimiento declarativo, según corresponda. Si no fuere posible, el Proveedor de Servicios de Administración y la Sociedad Gestora deberán instar los procesos



judiciales o extrajudiciales que resulten
procedentes. -----

(iii) En particular, el Proveedor de Servicios de
Administración se obliga a:-----

(a) identificar a los Clientes y a los Inquilinos
asociados a aquellos Derechos de Crédito Cedidos
que están incumpliendo sus obligaciones de pago y,
en su caso, informar sobre ello al Cedente (y, como
consecuencia de esta Escritura, a la Sociedad
Gestora actuando ésta en nombre y representación
del Fondo); -----

(b) en la medida legalmente posible, ejercitar
cualesquiera acciones judiciales y extrajudiciales
que correspondan al Fondo frente a los Inquilinos,
en nombre propio y en interés de la Sociedad
Gestora, en su condición de representante legal del
Fondo; y-----

c) realizar cuantos actos sean necesarios o
convenientes para la eficacia del ejercicio de tales
acciones.-----

Además, la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, como titular de los Derechos de Crédito Cedidos, podrá concurrir en igualdad de derechos con el Proveedor de Servicios de Administración en el procedimiento judicial (declarativo o de ejecución) o extrajudicial iniciado por éste en reclamación de las cantidades que correspondan al Fondo. -----

(iv) A los efectos anteriores y a los efectos de lo previsto en los artículos 581.2 y 686.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, así como para el supuesto que fuese necesario, la Sociedad Gestora otorga, mediante la presente Escritura de Constitución, un poder tan amplio y bastante como sea requerido en Derecho a favor del Proveedor de Servicios de Administración, para que éste, actuando a través de cualesquiera de sus apoderados con facultades bastantes a tales fines, pueda, en nombre y por cuenta del Fondo y/o en nombre propio pero por cuenta de la Sociedad Gestora como representante legal del Fondo, requerir por cualquier medio judicial o extrajudicial a los Inquilinos el pago de su deuda y ejercitar cuanto antes las acciones y otras facultades requeridas para el ejercicio de sus funciones como Proveedor de Servicios de



Administración. Estas facultades podrán ampliarse y modificarse mediante otra escritura en el caso de que fuere necesario. -----

(v) El Proveedor de Servicios de Administración deberá, con carácter general, presentar, en relación con los Derechos de Crédito Cedidos, la demanda (declarativa, de ejecución o cualquier otra) si, durante un periodo de tiempo de seis (6) meses (o el plazo mínimo legal aplicable, en caso de ser superior), el Inquilino se mantuviera en situación de incumplimiento respecto de sus obligaciones de pago y el Proveedor de Servicios de Administración, con el consentimiento de la Sociedad Gestora, no lograra un compromiso de pago satisfactorio para los intereses del Fondo. El Proveedor de Servicios de Administración, en todo caso, deberá proceder de modo inmediato a la presentación de la demanda si la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, y previo análisis de las circunstancias concretas del caso, lo estimare pertinente. -----

(vi) Si hubieran transcurrido seis (6) meses (o el plazo mínimo legal aplicable, en caso de ser superior) desde el impago más antiguo, sin que se reanudasen los pagos o sin que se produjese una reestructuración, y el Proveedor de Servicios de Administración no hubiera presentado la demanda ejecutiva, declarativa o cualquier otra sin motivo suficiente que lo justificara, la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, podrá instar al Proveedor de Servicios de Administración para que proceda al inicio del procedimiento judicial o extrajudicial correspondiente para la reclamación total de la deuda, y si no diera una causa que justifique suficientemente la falta de presentación de la demanda, podrá proceder directamente ella misma al inicio del procedimiento, sin perjuicio de las responsabilidades que para el Proveedor de Servicios de Administración puedan derivarse en ese caso.-----

(vii) En caso de paralización del procedimiento seguido por el Proveedor de Servicios de Administración sin motivo suficiente que lo justificara, la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, podrá continuar el ya iniciado por el



Proveedor de Servicios de Administración, si así lo permitiera y siempre con sujeción a la normativa que fuera de aplicación. -----

(viii) Una vez iniciados los procedimientos judiciales o extrajudiciales en reclamación de las cantidades debidas, el Proveedor de Servicios de Administración deberá salvaguardar en cualquier caso los intereses del Fondo, realizando aquellas actuaciones que menos le perjudiquen en el seno del proceso correspondiente. -----

(ix) El Proveedor de Servicios de Administración se obliga a informar puntualmente de los requerimientos de pago extrajudiciales realizados a los Inquilinos. Igualmente, el Proveedor de Servicios de Administración se obliga a informar mensualmente del estado en que se encuentren los procesos judiciales o extrajudiciales que se hayan iniciado (de la interposición de la demanda, del despacho de ejecución, del requerimiento judicial de pago, de la oposición del deudor, de la iniciación de

la vía de apremio y de la conclusión del proceso), así como de cualesquiera otras circunstancias que afecten al cobro de las cantidades vencidas pendientes de pago de los Derechos de Crédito Cedidos. Asimismo, el Proveedor de Servicios de Administración facilitará a la Sociedad Gestora toda la documentación que ésta le pueda solicitar en relación con dichos Derechos de Crédito Cedidos y, en especial, la documentación precisa para el inicio o continuación, en su caso, por la Sociedad Gestora, de acciones judiciales o extrajudiciales. -----

6.5.5. Subcontratación -----

(i) Se permite al Proveedor de Servicios de Administración que subcontrate a favor de otros terceros proveedores de reconocida solvencia y capacidad, la prestación de la totalidad o parte de los servicios que preste y que se haya comprometido a prestar al Fondo, quienes deberán asumir las mismas obligaciones y condiciones asumidas por el Proveedor de Servicios de Administración en el Contrato de Administración y siempre que: -----

a) se notifique por escrito a la Sociedad Gestora y ésta lo autorice expresamente, y -----

b) siempre que el subcontratista haya renunciado



a ejercitar cualquier acción de demanda de responsabilidad contra el Fondo.-----

(ii) De igual forma, la extinción o finalización de cualquier acuerdo de subcontratación previo, que conlleve o no la sustitución por cualquier tercero subcontratista, requerirá la notificación por escrito a la Sociedad Gestora. -----

(iii) La subcontratación operada en virtud de la presente *Estipulación 6.5.4.* no podrá suponer ningún coste o gasto adicional para ninguno de los Compartimentos del Fondo ni para la Sociedad Gestora. No obstante, en caso de subcontratación, el Proveedor de Servicios de Administración no quedará exonerado ni liberado de ninguna de las responsabilidades asumidas en su condición de tal. Cualquier subcontratación será notificada por la Sociedad Gestora a la CNMV, y contará, en caso de ser legalmente necesario, con su autorización previa. -----

(iv) En el caso de haberse producido un

Supuesto de Sustitución del Proveedor de Servicios de Administración, e iniciado el proceso de dicha sustitución, la Sociedad Gestora podrá requerir al Proveedor de Servicios de Administración para que subcontrate la realización de dichas obligaciones a otra entidad que, a juicio de la Sociedad Gestora, tenga la capacidad técnica adecuada para la realización de dichas funciones. La Sociedad Gestora tendrá en cuenta las propuestas que el Proveedor de Servicios de Administración y, en su caso, el Cedente le hagan sobre la designación de cualesquiera terceros subcontratistas, sin que dichas propuestas sean vinculantes para la Sociedad Gestora. El Proveedor de Servicios de Administración estará obligado a efectuar dicha subcontratación. -----

6.6. Duración-----

6.6.1. Los servicios serán prestados por el Proveedor de Servicios de Administración por tiempo indefinido, y, por tanto, hasta que se extingan todas las obligaciones asumidas por el Proveedor de Servicios de Administración, o cuando concluya la Liquidación del Fondo una vez extinguido éste, sin perjuicio de la posible revocación anticipada de su



mandato de conformidad con los términos del Contrato de Administración y conforme se regula en la presente Estipulación 6. -----

6.6.2. Producida la terminación anticipada del Contrato de Administración, el Proveedor de Servicios de Administración saliente pondrá a disposición del nuevo proveedor de servicios de administración, a requerimiento de la Sociedad Gestora y en la forma que la misma determine, los documentos y registros informáticos que tuviere para que el nuevo proveedor de servicios de administración desarrolle las actividades que le correspondan.-----

6.7. Renuncia voluntaria del Proveedor de Servicios de Administración -----

El Proveedor de Servicios de Administración podrá voluntariamente renunciar a ejercer la administración y gestión de los Derechos de Crédito Cedidos si fuera posible conforme a la legislación vigente en cada momento y siempre que (i) la

Sociedad Gestora hubiera designado un nuevo administrador para lo que el Proveedor de Servicios de Administración dimisionario dará un plazo de, al menos, dos (2) meses a la Sociedad Gestora y (ii) el Proveedor de Servicios de Administración hubiera indemnizado al Fondo por los daños y perjuicios que la renuncia y la sustitución pudieran causarle y cualquier coste adicional que será a su cargo, no repercutiéndolo por tanto al Fondo. El Proveedor de Servicios de Administración dimisionario se mantendrá en sus obligaciones hasta que se haya producido de manera efectiva la sustitución. -----

6.8. Sustitución del Proveedor de Servicios de Administración. -----

En consideración a la importancia de las consecuencias que pudiera causar a los intereses de los acreedores del Fondo el deterioro o la interrupción de las responsabilidades de administración de los Derechos de Crédito Cedidos, el Contrato de Administración y la Escritura de Constitución regulan los mecanismos de vigilancia y control de la administración de aquellos, así como un procedimiento que busca minimizar el riesgo de discontinuidad de dichas funciones. Dichos



mecanismos se describen a continuación. -----

6.8.1. Compromisos de la Sociedad Gestora -----

La Sociedad Gestora asumirá, entre otras obligaciones, las siguientes: -----

(i) La vigilancia para la correcta administración de los Derechos de Crédito. Esta vigilancia se realizará mediante el control individualizado de la información remitida de cada Derecho de Crédito Cedido por el Proveedor de Servicios de Administración a la Sociedad Gestora.-----

(ii) La disponibilidad de información suficiente para que puedan ser ejercidas de manera plena todas las funciones de administración de los Derechos de Crédito al Fondo, por la propia Sociedad Gestora o por un tercero distinto del Proveedor de Servicios de Administración. Esta obligación, en lo referente a datos personales, queda condicionada por la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos y garantía de los derechos digitales (la “**Ley de Protección de**

Datos") y su normativa de desarrollo, y el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos y por el que se deroga la Directiva 95/46/CE (el "**Reglamento General de Protección de Datos**" y, junto con la Ley de Protección de Datos y su normativa de desarrollo, la "**Normativa de Protección de Datos**"). -----

(iii) La obligación de contar con una capacidad técnica contrastada para transferir la información de que dispone, relativa a los Derechos de Crédito Cedidos, a terceros con experiencia en la realización de las funciones de administración de préstamos. ----

(iv) Promover y, en su caso, ejecutar el proceso de sustitución del Proveedor de Servicios de Administración en los términos establecidos en el Contrato de Administración y en la presente Escritura de Constitución. -----

6.8.2. Compromisos del Proveedor de Servicios de Administración -----

Dentro de las responsabilidades asumidas por el Proveedor de Servicios de Administración en el



Contrato de Administración, se establecen los siguientes compromisos:-----

(i) Poner a disposición de la Sociedad Gestora toda la información referente a los Derechos de Crédito Cedidos que permita realizar un seguimiento y control individualizado de cada uno de los mismos. Dicha información ha de ser suficiente para que la administración de los Derechos de Crédito pueda ser realizada por un tercero con experiencia en dichas labores.-----

(ii) En la Fecha de Constitución, así como el séptimo (7ª) Día Hábil anterior a cada Fecha de Cesión, el Proveedor de Servicios de Administración se compromete frente a la Sociedad Gestora a disponer de un registro de los datos personales necesarios para emitir las órdenes de cobro a los Deudores correspondientes (el “**Registro de Datos Personales**” o “**RDP**”) que comunicará a la Sociedad Gestora en dicha Fecha de Constitución y el séptimo (7ª) Día Hábil anterior a cada Fecha de Cesión, y

que estará encriptado mediante una clave depositada ante notario. El Cedente entregará dicho RDP a la Sociedad Gestora en la fecha de Constitución, cuya clave de seguridad será depositada ante notario.-----

(iii) Asimismo, el Proveedor de Servicios de Administración se compromete a actualizar semestralmente la información contenida en el RDP hasta que finalice el Periodo de Cesión de cada Compartimento. Una vez concluido el Periodo de Cesión de un Compartimento, el Proveedor de Servicios de Administración actualizará anualmente la información con los datos al cierre de cada ejercicio. Su difusión está limitada por la normativa de Protección de Datos y el notario únicamente proporcionará la clave a la Sociedad Gestora y, en todo caso, en el supuesto de que concurra o la Sociedad Gestora estime que concurra un supuesto de Alerta de Administración en los términos previstos en la presente Escritura, previa solicitud por escrito de ésta, en caso de necesidad relacionada con las funciones de administración de los Derechos de Crédito Cedidos, no pudiendo negarse el notario a su entrega sino por causa



razonable y justificada.-----

(iv) En el caso de sustitución del Proveedor de Servicios de Administración, colaborar con la máxima diligencia con la Sociedad Gestora y con el nuevo proveedor de servicios de administración sustituto en el proceso de sustitución. -----

(v) Otorgar cuantos actos y contratos en los que tenga que intervenir el Proveedor de Servicios de Administración para la efectiva realización del traspaso de funciones al nuevo proveedor de servicios de administración.-----

6.8.3. Alerta de Administración-----

La Sociedad Gestora, en su labor de seguimiento y control de los Derechos de Crédito Cedidos al Fondo, está en disposición de detectar el incumplimiento del nivel de diligencia exigible al Proveedor de Servicios de Administración y el posible acaecimiento de un supuesto de Alerta de Administración (tal y como este término se define a continuación). Corresponde a la Sociedad Gestora

identificar si la naturaleza del deterioro en la administración de los Derechos de Crédito al Fondo puede dar lugar a la necesidad de una eventual sustitución del Proveedor de Servicios de Administración. En caso de que dicha necesidad sea confirmada, la Sociedad Gestora pondrá esta circunstancia en conocimiento:-----

(i) del propio Proveedor de Servicios de Administración;-----

(ii) de la CNMV;-----

(iii) de los Titulares de los Bonos; y-----

(iv) del administrador del concurso de acreedores del Proveedor de Servicios de Administración, en su caso.-----

Se considerará “**Alerta de Administración**”: (i) la interrupción del flujo de información periódica procedente del Proveedor de Servicios de Administración y (ii) el deterioro del contenido informativo del mismo. En todo caso, e independientemente de las causas que, a juicio de la Sociedad Gestora, puedan dar lugar a poner en marcha el procedimiento previo a una eventual sustitución, también se considerará como Alerta de Administración, (iii) la entrada del Proveedor de



Servicios de Administración en concurso de acreedores. -----

En caso de que se detecte que se ha producido un supuesto de Alerta de Administración: -----

(i) en primer lugar, la Sociedad Gestora pondrá esta circunstancia en conocimiento del Proveedor de Servicios de Administración, quien dispondrá de un plazo de treinta (30) Días Hábiles para evaluar y, en su caso, subsanar la Alerta de Administración; y -----

(ii) en segundo lugar, y en caso de que la Alerta de Administración no quedase debidamente subsanada y deba procederse a la sustitución de dicho Proveedor de Servicios de Administración, la Sociedad Gestora pondrá esta circunstancia en conocimiento de: -----

(a) de la CNMV; -----

(b) de los Titulares de los Bonos; y -----

(c) del administrador del concurso de acreedores del Proveedor de Servicios de Administración, en su caso. -----

6.8.4. Procedimiento previo a una eventual sustitución del Proveedor de Servicios de Administración-----

En el caso de que concurra, o la Sociedad Gestora estime que concurre, un supuesto de Alerta de Administración y, por tanto, se pueda llegar a producir la sustitución, la Sociedad Gestora seleccionará una entidad con capacidad suficiente para asumir la delegación de las obligaciones derivadas del Contrato de Administración.-----

Para la designación del nuevo Proveedor de Servicios de Administración sustituto, la Sociedad Gestora tomará en consideración: (i) la experiencia en las labores de administración de derechos de crédito, similares a los Derechos de Crédito, (ii) experiencia en la gestión de derechos de crédito impagados, (iii) implantación territorial, (iv) solvencia, (v) sistemas y mecanismos de información y control y (vi) el coste. La Sociedad Gestora podrá solicitar informes de expertos para culminar el proceso de decisión, cuyos gastos serán a cargo del Fondo.-----

6.8.5. Supuestos específicos de sustitución del Proveedor de Servicios de Administración-----



En todo caso, la sustitución del Proveedor de Servicios de Administración deberá estar justificada por alguno de los siguientes supuestos (**“Supuestos de Sustitución del Proveedor de Servicios de Administración”**):-----

(i) el incumplimiento no subsanado de las obligaciones de administración de los Derechos de Crédito previstos en el Contrato de Administración, contrastado por la Sociedad Gestora;-----

(ii) una decisión corporativa, administrativa o judicial para la liquidación y disolución del Proveedor de Servicios de Administración; -----

(iii) la desaparición del Proveedor de Servicios de Administración por cualquier otra circunstancia; o

(iv) el acaecimiento de hechos relativos al Proveedor de Servicios de Administración o el desempeño de sus funciones que, a juicio de la Sociedad Gestora, supongan un perjuicio o riesgo grave para la estructura financiera del Fondo o para los derechos e intereses de los Titulares de los

Bonos.-----

6.8.6. Plan de actuación para la sustitución efectiva del Proveedor de Servicios de Administración-----

Una vez adoptada por la Sociedad Gestora la decisión de proceder a la sustitución del Proveedor de Servicios de Administración, se procederá a realizar lo siguiente:-----

(i) Formalización de un nuevo contrato de administración o subrogación del contrato actual con el nuevo proveedor de servicios de administración. --

(ii) Activación del procedimiento de recuperación de la información necesaria para la administración de los Derechos de Crédito, que incluye: -----

(a) transferencias de bases de datos y del soporte documental de los Derechos de Crédito en poder del Proveedor de Servicios de Administración; y

(b) puesta a disposición del nuevo proveedor de servicios de administración de todos los datos de los Derechos de Crédito en poder de la Sociedad Gestora. -----

(iii) Activación del proceso de notificación de la cesión a los Clientes, así como del proceso de



actualización de las instrucciones de pago que deberán realizar los inquilinos al Cedente, para que, seguidamente, éste efectúe los abonos correspondientes en la cuenta del Fondo designada al efecto. Dicho proceso se realizará en los términos establecidos en la Escritura de Constitución. Conforme a lo establecido en la Estipulación 5.7, dicha notificación incluirá la indicación de que los pagos a que vienen obligados los Clientes sólo tendrán carácter liberatorio si se efectúan por el Cedente a nombre de éste en la cuenta que la Sociedad Gestora designe al efecto. -----

(iv) Comunicación de la decisión de sustitución a todas las partes implicadas, incluida la CNMV. -----

(v) Elevación a público e inscripción en los Registros de la Propiedad correspondientes de la cesión de las Garantías de Anticresis conforme a lo previsto en la Estipulación 6.10 siguiente. Los costes derivados de dichas actuaciones serán considerados como Gasto Extraordinario del Fondo.-

En cualquier caso, la Sociedad Gestora podrá considerar como causa de liquidación anticipada del Fondo:-----

(i) que exista una previsión razonable de que el proceso de sustitución puede extenderse más de seis (6) meses; o-----

(ii) en el caso de que, una vez iniciado, éste se extienda en más de nueve (9) meses sin que haya sido posible culminarlo.-----

6.9. Responsabilidad del Proveedor de Servicios de Administración e indemnización -----

6.9.1. En ningún caso el Proveedor de Servicios de Administración asumirá responsabilidad alguna relacionada con las obligaciones de la Sociedad Gestora, en su condición de administrador del Fondo y gestora de los intereses de los Titulares de los Bonos, ni en relación con las obligaciones de los Inquilinos derivadas de los Derechos de Crédito Cedidos. -----

6.9.2. El Proveedor de Servicios de Administración asume la obligación de mantener indemne al Fondo y/o a la Sociedad Gestora de cualquier daño, pérdida o gasto en el que éstos hubieran incurrido por razón del incumplimiento por



parte del Proveedor de Servicios de Administración de sus obligaciones de administración y gestión de los Derechos de Crédito Cedidos establecidas en virtud del Contrato de Administración, siempre y cuando en dicho incumplimiento hubiere mediado dolo o negligencia grave. -----

6.9.3. Ni los Titulares de los Bonos ni cualquier otro acreedor del Fondo dispondrán de acción directa contra el Proveedor de Servicios de Administración, siendo la Sociedad Gestora, como representante del Fondo, quien ostentará dicha acción en los términos descritos en la presente Estipulación 6. -----

6.10. Apoderamiento a favor del Fondo para el supuesto de sustitución del Proveedor de Servicios de Administración -----

Por la presente, el Cedente otorga a favor de la Sociedad Gestora (quien acepta, en nombre y representación del Fondo) un poder irrevocable con el fin de que, si el Cedente, como Proveedor de

Servicios de Administración, fuera sustituido; ésta pueda, en nombre y representación del Cedente, incluso aunque suponga autocontratación, llevar a cabo los actos necesarios para la elevación a público e inscripción en el Registro de la Propiedad de todas aquellas Garantías de Anticresis que se hubieran cedido al Fondo hasta dicha fecha y aquellas que se cedan en fechas posteriores. -----

Las Partes han acordado dar al poder anterior el carácter de irrevocable para evitar la frustración de la finalidad que se persigue con el mismo. -----

El mencionado apoderamiento quedará automáticamente resuelto e ineficaz en la fecha en la que se extinga el Fondo de conformidad con lo dispuesto en la presente Escritura. -----

6.11. Remuneración del Proveedor de Servicios de Administración.-----

Como contraprestación por la custodia, administración y gestión de los Derechos de Crédito, el Proveedor de Servicios de Administración tendrá derecho a recibir por periodos vencidos en cada una de las Fechas de Pago y durante el periodo de vigencia del Contrato de Administración, las comisiones de administración recogidas y calculadas



de conformidad con lo dispuesto en el mismo. -----

SECCIÓN IV -----

PASIVO DEL FONDO Y EMISIÓN DE BONOS -----

7. EMISIÓN DE BONOS -----

7.1. Características del Cedente -----

El Cedente desarrolla un enfoque proactivo de ESG, con una postura ambiciosa sobre el medio ambiente y ha integrado la sostenibilidad en sus actividades empresariales. European Quality Assurance Spain S.L., realizó la evaluación sobre el Marco de Financiación Social de Pensium Direct, S.L., de febrero 2022, con la finalidad de verificar su alineación con la versión de junio de 2021 de los Principios de los Bonos Sociales de la *International Capital Markets Association* (“**ICMA**”), y la versión de abril de 2021 de los Principios de Préstamos Sociales de la *Loan Market Association, Asia Pacific Loan Market Association y Loan Syndications and Trading Association*. -----

En este sentido, según el informe emitido por

European Quality Assurance Spain S.L. en febrero de 2022, el Marco de Financiación Social de Pensium Direct, S.L., de febrero 2022, está alineado con los principios reseñados en el párrafo anterior. --

El Cedente ha definido los siguientes parámetros:

(i) Como categoría elegible: el acceso a servicios esenciales. -----

(ii) Como tipología de proyecto elegible: la naturaleza de los gastos, los criterios de elegibilidad y los objetivos sociales, los cuales son coherentes con su estrategia de sostenibilidad.-----

(iii) Ha establecido los beneficios sociales esperados, los cuales son relevantes, claros y medibles. -----

(iv) Ha establecido que los recursos serán utilizados para financiación y/o refinanciación, definiendo para este último un periodo retroactivo máximo de treinta y seis (36) meses. -----

7.2. Importe Máximo del Fondo -----

En la presente Fecha de Constitución y en cada Fecha de Emisión posterior durante el Periodo de Emisión, cada Compartimento podrá emitir Bonos hasta un importe máximo conjunto del Importe Máximo del Fondo.-----



El “**Periodo de Emisión**” se define como el periodo comprendido, en relación con el Compartimento Primero, desde la presente Fecha de Constitución, y en relación con los restantes Compartimentos desde su correspondiente Fecha de Inicio, hasta la finalización del Periodo de Cesión del Compartimento correspondiente; siempre que no se hubiera dado un Supuesto de Finalización Anticipada del Periodo de Cesión, conforme a lo establecido en la Estipulación 5.5.1. -----

Las “**Fechas de Emisión**” serán la Fecha de Constitución, en las que tiene lugar la emisión de los Bonos Iniciales del Compartimento Primero y las fechas en que se emitan Bonos Adicionales de cualquiera de los Compartimentos conforme al procedimiento descrito en las Estipulaciones siguientes, que deberá tener lugar el quinto (5º) Día Hábil anterior a una Fecha de Desembolso durante el Periodo de Emisión, en los que la Sociedad Gestora haya recibido, al menos con un (1) Día

Hábil de antelación a una Fecha de Emisión, la Solicitud de Emisión con la instrucción correspondiente del Cedente para llevar a cabo una emisión de Bonos Adicionales del Compartimento o Compartimentos correspondientes.-----

7.3. Características generales de las emisiones-----

7.3.1. Todos los Bonos estarán denominados en euros. -----

7.3.2. El importe de nominal unitario de cada uno de los Bonos de cada Compartimento será de cien mil euros (100.000 €) (**“Valor Nominal Unitario de los Bonos”**).-----

7.3.3. Todos los Bonos emitidos por cada Compartimento serán fungibles entre sí desde la Fecha de Desembolso correspondiente, llevando aparejados los mismos derechos que el resto de Bonos del mismo Compartimento emitidos con anterioridad. -----

7.3.4. El precio efectivo de emisión de cada Bono será al menos del 100% del Valor Nominal Unitario de los Bonos. La diferencia el precio efectivo de emisión de cada Bono y el Precio de Cesión de los Derechos de Crédito Iniciales o Adicionales, según



sea el caso, de cada Compartimento quedará depositada en la Cuenta de Compras del Compartimento correspondiente en concepto de Reserva de Compras para la adquisición de Derechos de Crédito Adicionales de dicho Compartimento.-----

7.3.5. Los Bonos emitidos por cada Compartimento estarán respaldados por los Derechos de Crédito que se encuentren, en cada momento, en el activo del respectivo Compartimento, así como por el resto de los activos de dicho Compartimento, pero no por ningún activo de cualquiera de los restantes Compartimentos.-----

7.4. Intereses de los Bonos -----

Los Bonos emitidos devengarán intereses ordinarios según lo establecido en la presente Estipulación.-----

7.4.1. Tipos de interés -----

Los Bonos devengarán con carácter diario, desde su Fecha de Desembolso hasta el total vencimiento

de los mismos, un interés calculado y liquidado en cada Fecha de Pago correspondiente. El Tipo de Interés Ordinario de los Bonos del Compartimento Primero será del **3,00% nominal anual**. -----

El Tipo de Interés Ordinario de los Bonos de los restantes Compartimentos será determinado en la correspondiente escritura complementaria para la constitución de dicho Compartimento. -----

7.4.2. Pago de Intereses -----

El Tipo de Interés Ordinario será pagadero semestralmente en cada Fecha de Pago, es decir el cuarto (4º) Día Hábil anterior a los meses de enero y julio de cada año natural. -----

A efectos de la emisión de Bonos, se considerarán días hábiles ("**Días Hábiles**") todos los que no sean: -----

(i) festivo en la ciudad de Madrid. -----

(ii) inhábil del calendario TARGET2 (*Trans European Automated Real-Time Gross Settlement Express Transfer System*), en el entendido que, de conformidad con la aplicación técnica 1/2008 de la DIRECCIÓN GENERAL DE OPERACIONES, MERCADOS Y SISTEMAS DE PAGO DEL BANCO DE ESPAÑA, TARGET2 funciona todos los días salvo



los sábados, los domingos, el día de Año Nuevo, el Viernes Santo y el Lunes de Pascua (según el calendario aplicable en la sede del BCE), el 1º de mayo, el día de Navidad y el 26 de diciembre. -----

7.4.3. Cálculo del Tipo de Interés Ordinario -----

Los Bonos emitidos devengarán, desde la Fecha de Desembolso de cada Compartimento, hasta el total vencimiento de los mismos, un interés sobre el Valor Nominal Pendiente de los Bonos.-----

A efectos del devengo de los Intereses Ordinarios de los Bonos, la emisión se entenderá dividida en períodos de devengo de intereses (los “**Períodos de Devengo de Intereses**”), cuya duración será la existente entre dos Fechas de Pago (incluyendo la inicial y excluyendo la final). -----

No obstante, el primer Período de Devengo de Intereses para el Compartimento Primero comenzará en la Fecha de Desembolso Inicial (incluyendo ésta), es decir el 28 de junio de 2022, y finalizará en la primera Fecha de Pago, esto es, el 27 de diciembre

de 2022 (la “**Primera Fecha de Pago**”).-----

El último Periodo de Devengo de Intereses del último Compartimento abarcará desde la última Fecha de Pago inmediatamente anterior a la Fecha de Vencimiento Final del Fondo hasta dicha Fecha de Vencimiento Final del Fondo (excluida). -----

Los intereses brutos a percibir en cada una de las Fechas de Pago de intereses de los Bonos se calcularán mediante la aplicación de la siguiente fórmula: -----

$$I = N * r * d / \text{Base} \text{ -----}$$

Donde: -----

I = Importe total de intereses devengados por los Bonos en el Período de Devengo de Intereses;-----

N = Saldo Nominal Pendiente de los Bonos al comienzo del Período de Devengo de Intereses; -----

r = El tipo de interés de los Bonos, en base anual;-----

d = El número de días del Período de Devengo de Intereses;-----

$$\text{Base} = \text{Actual} / 365 \text{ -----}$$

7.4.4. Mención simple al número de orden que en la prelación de pagos del Fondo ocupan los pagos de intereses de los Bonos-----



A efectos aclaratorios, el pago de los intereses de los Bonos en cualquier Fecha de Pago ocupa el lugar (2º) del Orden de Prelación de Pagos.-----

Los Intereses Ordinarios se pagarán por periodos vencidos en cada Fecha de Pago de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos aplicable en cada momento. -----

La existencia de retrasos en el pago de los Intereses Ordinarios de los Bonos por parte de cada Compartimento a los tenedores de los mismos no dará lugar al devengo de intereses adicionales a su favor -----

7.5. Representación de los Bonos -----

7.5.1. Representación y documento de emisión

(i) Los Bonos estarán representados mediante anotaciones en cuenta y se constituirán como tales en virtud de su inscripción en el correspondiente registro contable. La presente Escritura de Constitución surtirá los efectos del documento de emisión de los Bonos correspondientes en los

términos previstos en el artículo 7 de la Ley del Mercado de Valores. -----

(ii) Sin perjuicio de lo anterior, de conformidad con lo previsto en el apartado 3 del artículo 7 del Real Decreto 878/2015, la identificación de los Bonos que se emitan se realizará, conjuntamente con esta Escritura, mediante el documento privado de emisión correspondiente suscrito por la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, conforme al modelo recogido en el Anexo 7.4 de esta Escritura. -----

7.5.2. Designación de la entidad encargada del registro contable -----

(i) La Sociedad Gestora, por cuenta y representación del Fondo, designa en este acto a la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. ("**Iberclear**"), domiciliada en Madrid, calle Plaza de la Lealtad 1, 28014 Madrid, como entidad encargada del registro contable de la emisión de los Bonos. El nombramiento se realiza en la presente Escritura de Constitución a los efectos de los artículos 7 y 48 del Real Decreto 878/2015. -----

(ii) Los Titulares de los Bonos serán identificados



como tales (por cuenta propia o de terceros) según resulte del registro contable llevado por Iberclear. La persona o entidad que aparezca legitimada en los asientos del registro contable llevado por Iberclear se presumirá titular legítimo de los Bonos respectivos y, en consecuencia, podrá exigir de la Sociedad Gestora, que actuará en representación y por cuenta del Fondo, que realice en su favor las prestaciones a que den derecho los Bonos. Asimismo, la legitimación para la transmisión y el ejercicio de los derechos derivados de los valores representados mediante anotaciones en cuenta podrá acreditarse mediante la exhibición de certificados en los que constarán las menciones legalmente exigidas y que se expedirán a solicitud y coste del Titular de los Bonos. -----

Dichos certificados no conferirán más derechos que los relativos a la legitimación. -----

(iii) La constitución de derechos reales limitados u otra clase de gravámenes sobre los Bonos deberá

inscribirse en la cuenta correspondiente. La inscripción de la prenda equivaldrá al desplazamiento posesorio del título. -----

La constitución del gravamen será oponible a terceros desde el momento en que haya practicado la correspondiente inscripción. -----

7.5.3. Características de los valores representados mediante anotaciones en cuenta -----

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 7 del Real Decreto 878/2015, la denominación, número de unidades, valor nominal y demás características y condiciones de la emisión de Bonos que se representa por medio de anotaciones en cuenta es la que se hace constar en la presente Escritura de Constitución y en las correspondientes condiciones finales. -----

7.5.4. Depósito de copias de la escritura pública -

(i) La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo y de acuerdo con lo previsto en el artículo 8 del Real Decreto 878/2015, una vez otorgada la presente Escritura de Constitución, de acuerdo con la normativa que resulte de aplicación, depositará una copia de la presente Escritura de Constitución en la CNMV, depositará otra copia de la



presente Escritura de Constitución en Iberclear a los efectos de la incorporación los Bonos emitidos por el Fondo en los registros previstos en los artículos 8 y 238 de la Ley del Mercado de Valores, y depositará otra copia en MARF a los efectos de la incorporación de los Bonos a su sistema de negociación. Igualmente depositará en CNMV, Iberclear y MARF el documento de emisión correspondiente referido en la Estipulación 7.7. -----

(ii) Asimismo, la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, elaborará las requeridas escrituras complementarias para la creación del resto de Compartimentos y depositará una copia de la mismas en la CNMV, en Iberclear a los efectos de la incorporación los Bonos emitidos por el Fondo en los registros previstos en los artículos 8 y 238 de la Ley del Mercado de Valores, y depositará en MARF a los efectos de la incorporación de los Bonos a su sistema de negociación. Igualmente depositará en CNMV,

Iberclear y MARF el documento de emisión correspondiente referido en la Estipulación 7.7. -----

(iii) La Sociedad Gestora, en nombre del Fondo, deberá tener en todo momento a disposición de los Titulares de los Bonos y del público en general copia de la presente Escritura de Constitución, en su caso, de las escrituras complementarias, y del correspondiente documento de la emisión, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 9 del Real Decreto 878/2015.-----

7.6. Agencia de Pagos de los Bonos -----

7.6.1.El servicio financiero del Fondo y de la emisión de bonos se atenderá por EBN BANCO DE NEGOCIOS, S.A. (el “**Agente de Pagos**”). -----

7.6.2. La Sociedad Gestora (en representación y por cuenta del Fondo) suscribirá, en el día de hoy con el Agente de Pagos, un contrato (el “**Contrato de Agencia**”) para realizar el servicio financiero del Fondo y de la Emisión de Bonos de los distintos Compartimentos. -----

7.6.3. Las obligaciones que asumirá el Agente de Pagos contenidas en el Contrato de Agencia son, resumidamente, las siguientes: -----

(i) efectuar los pagos que deban realizarse a



favor de los Titulares de los Bonos o de cualquier tercero en virtud de los documentos de la operación y conforme a las instrucciones recibidas de la Sociedad Gestora, realizando los cargos correspondientes en la Cuenta de Tesorería del Compartimento correspondiente; -----

(ii) en la realización de sus funciones, seguir las instrucciones dadas por la Sociedad Gestora conforme a lo previsto en el Contrato de Agencia. ---

7.6.4. Todos los cobros que reciba el Fondo serán depositados y se regularán de conformidad con lo previsto en la Estipulación 9 (Cuentas del Fondo). -----

7.6.5. Como contraprestación por los servicios prestados al amparo del Contrato de Agencia, el Agente de Pagos recibirá de la Sociedad Gestora, por cuenta del Fondo, una comisión de agencia de pagos determinada según lo previsto en el Contrato de Agencia, que tendrá la consideración de Gasto Ordinario de cada uno de los Compartimentos. -----

7.7 Incorporación a negociación de los Bonos en el MARF -----

7.7.1. De conformidad con lo previsto en la Ley 5/2015, la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, solicitará la incorporación a negociación en el MARF de la presente emisión de Bonos Iniciales antes del 31 de diciembre de 2022 (la “Fecha Límite de Solicitud de Incorporación a MARF”). No obstante, y en relación con cada una de las siguientes emisiones que se lleven a cabo, la Sociedad Gestora solicitará con carácter inmediato a la Fecha de Emisión correspondiente, la incorporación a negociación de los Bonos Adicionales. La Sociedad Gestora también solicitará, en nombre y representación del Fondo, el alta de cada una de las emisiones en Iberclear, de forma que se efectúe la compensación y liquidación de los Bonos de acuerdo con las normas de funcionamiento que respecto de los valores admitidos a cotización en MARF y representados mediante anotaciones en cuenta que tenga establecidas o puedan ser aprobadas en un futuro por Iberclear. -----

7.7.2. Para ello, antes de la Fecha Límite de Solicitud de Incorporación a MARF, la Sociedad



Gestora, en nombre y representación del Fondo, presentará a registro la documentación necesaria para la incorporación de los valores en MARF y, en su caso, se encargará de su renovación en fechas posteriores. -----

7.7.3. Asimismo, la Sociedad Gestora se compromete a realizar sus mejores esfuerzos para (i) completar la inscripción de la emisión de los Bonos Iniciales en MARF dentro de los treinta (30) días siguientes a la Fecha Límite de Solicitud de Incorporación a MARF, y (ii) completar la inscripción de la emisión de los Bonos Adicionales en MARF dentro de los treinta (30) días siguientes a la correspondiente Fecha de Desembolso de los Bonos Adicionales, una vez que se hayan obtenido las correspondientes autorizaciones. -----

7.7.4. La Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, hace constar que conoce los requisitos y condiciones que se exigen para la admisión, permanencia y exclusión de valores en

MARF según la legislación vigente, así como los requerimientos de sus órganos rectores, aceptando la Sociedad Gestora el cumplimiento de los mismos.-

7.7.5. En caso de no cumplirse el plazo para la incorporación a cotización de los Bonos, la Sociedad Gestora se compromete a comunicar mediante comunicación de información relevante en MARF o en cualquier otro medio de general aceptación por el mercado que garantice una difusión adecuada de la información, en tiempo y contenido, indicando las causas de dicho incumplimiento y la nueva fecha prevista para la incorporación a cotización de los valores emitidos. -----

7.7.6. No está previsto contratar una entidad que se comprometa a facilitar la liquidez de los Bonos durante la vida de los Bonos. -----

7.8 Emisión, suscripción y pago de los Bonos Iniciales -----

7.8.1. El Compartimento Primero, creado en este acto, emite en este momento y en este mismo acto, dos (2) Bonos por importe nominal total de doscientos mil euros (200.000,00 €) (el “Importe Nominal”). De acuerdo con lo previsto en la Ley 5/2015 y sujeto a los términos y condiciones que se



establecen en la presente Escritura de Constitución.

7.8.2. La Fecha de Desembolso de los Bonos Iniciales será el 28 de junio de 2022. -----

7.8.3. Los restantes Compartimentos no realizan ninguna emisión de Bonos en esta fecha. -----

7.8.4. La Entidad Suscriptora declara a la Sociedad Gestora que conoce y acepta la estructura y funcionamiento del Fondo conforme se establece en esta Escritura de Constitución y en el resto de los contratos relacionados, la situación patrimonial del Fondo a fecha de hoy. -----

7.8.5. El precio de suscripción de los Bonos Iniciales emitidos en la Fecha de Constitución es igual al 100% del su Importe Nominal (el "**Precio de Suscripción de los Bonos Iniciales**"), correspondiente al Precio de Cesión de los Derechos de Crédito Iniciales, la Dotación para Gastos Iniciales del Compartimento Primero y el Nivel Requerido del Fondo de Reserva. -----

7.8.6. La fecha de vencimiento de los Bonos

Iniciales será la Fecha de Vencimiento Final del Compartimento Primero. -----

7.8.7. La Entidad Suscriptora de los Bonos Iniciales desembolsará, en la Fecha de Desembolso Inicial, el importe del precio de suscripción de los Bonos Iniciales suscritos por ella, mediante abono del importe previsto antes de las 14:00 horas. en la Cuenta de Tesorería del Compartimento Primero. ----

7.8.8. En acta se hará constar expresamente la suscripción de los Bonos Iniciales en la Fecha de Constitución y el cierre del desembolso de los mismos, entregándose a CNMV copia de dicha acta de cierre y, llegado el momento, del resto de documentos que se otorguen para acreditar el desembolso en MARF. -----

7.9. Emisión, suscripción y pago de los Bonos Adicionales-----

7.9.1. Durante el Periodo de Emisión de cada Compartimento, la Sociedad Gestora procederá a emitir Bonos Adicionales dicho Compartimento en cada Fecha de Emisión siempre que haya recibido, antes de las 17:00 horas (CET), seis (6) Días Hábles anteriores a la Fecha de Desembolso de la Emisión (cada una de dichas fechas, una "**Fecha de**



Solicitud de Emisión”), una solicitud de emisión del Cedente (la “**Solicitud de Emisión**”) en la que se establezca el importe nominal de los nuevos Bonos a emitir, conforme al modelo que se adjunta a la presente Escritura como **Anexo 7.9.1.** -----

7.9.2. El importe nominal de los nuevos Bonos de cada Compartimento a emitir será, como mínimo, equivalente o ligeramente superior al Precio de Cesión de los Derechos de Crédito Adicionales de dicho Compartimento, según corresponda, menos la Reserva de Compras que permanezca depositada en la Cuenta de Compras del Compartimento correspondiente en dicha Fecha de Solicitud de Emisión. -----

7.9.3. La Sociedad Gestora trasladará la Solicitud de Emisión recibida del Cedente a la Entidad Colocadora en la Fecha de Solicitud de Emisión anterior a la Fecha de Emisión antes de las 16:00 horas (CET), una vez haya hecho los cálculos necesarios relativos a la cantidad a desembolsar, a

los efectos de que ésta pueda localizar inversores cualificados que suscriban los Bonos Adicionales y que realicen el desembolso de los nuevos Bonos Adicionales de cada Compartimento en la Fecha de Desembolso de la emisión correspondiente.-----

7.9.4. Asimismo, durante el correspondiente Periodo de Incorporación, la Sociedad Gestora informará en la Solicitud de Emisión a la Entidad Colocadora del importe máximo de Aportaciones que los Clientes podrían realizar bajo los correspondientes Contratos de Crédito incorporados al Fondo en cada Fecha de Cesión, de forma que ésta se asegure de obtener compromisos de suscripción adicionales por parte de inversores cualificados con reconocida solvencia, que permitan la adquisición de dichas Aportaciones por el Fondo cuando ésta deba tener lugar. -----

7.9.5. El desembolso del importe del precio de suscripción de los Bonos Adicionales deberá efectuarse en la Cuenta del Agente de Pagos por parte de Iberclear, una vez las operaciones se liquiden en mercado, lo que debería producirse antes de las 17:00 horas de la fecha de desembolso de cada emisión (la “**Fecha de Desembolso**”) que



deberá coincidir con una Fecha de Pago y con la correspondiente Fecha de Cesión. -----

7.9.6. El Agente de Pagos, no más tarde de las 17:30 horas de cada Fecha de Desembolso adicional y siempre que la operación se hubiera liquidado previamente en mercado, abonará en la Cuenta de Tesorería del Compartimento correspondiente, el importe total correspondiente al precio de suscripción de los Bonos Adicionales cuyo desembolso, liquidación y entrega hubiera tenido lugar en cada Fecha de Desembolso adicional a través de Iberclear -----

7.9.7. En la correspondiente Fecha de Emisión de Bonos Adicionales, el Fondo emitirá nuevos Bonos (los "**Bonos Adicionales**") por el importe nominal que resulte de las operaciones establecidas en esta Estipulación, siempre y cuando se haya recibido la Solicitud de Emisión en los términos indicados anteriormente y con la condición de que el importe nominal máximo total agregado de las

emisiones de los Bonos de todos los Compartimentos más los importes de las Aportaciones pendientes correspondientes a los Contratos de Créditos cuyos Derechos de Crédito han sido adquiridos por cualquiera de los Compartimentos no superen el Importe Máximo del Fondo. -----

7.9.8. Si el abono acreditativo a realizar por el Titular del Bono no se correspondiera exactamente con la liquidación enviada por el Agente de Pagos en cuanto al importe o a la fecha valor, el Titular del Bono deberá subsanar el error o el defecto en que hubiera podido incurrir en el mismo Día Hábil en que detecte tal error, o en el que el Fondo le comuniquen la existencia del mismo. Tal error o defecto, en ningún caso, podrá suponer un perjuicio para el Fondo, por lo que el Titular del Bono deberá adoptar las medidas necesarias para subsanar dicho perjuicio, asumiendo frente al Fondo y frente a la Sociedad Gestora las responsabilidades que de tales errores pudieran derivarse. -----

7.9.9. El precio desembolsado por los Bonos Adicionales de cada Compartimento se empleará para: -----



(i) financiar la adquisición de Derechos de Crédito Adicionales de dicho Compartimento que se vayan adquiriendo en las siguientes Fechas de Cesión, de conformidad con lo establecido en la Estipulación 5.5.; y-----

(ii) el posible exceso del importe desembolsado de los Bonos Adicionales de un Compartimento sobre el Precio de Cesión de los Derechos de Crédito de dicho Compartimento adquiridos en la Fecha de Cesión se depositará en la Cuenta de Compras del Compartimento correspondiente y recibirá la consideración de Reserva de Compras de dicho Compartimento. -----

7.9.10. La suscripción de Bonos Adicionales estará supeditada a las mismas condiciones que los Bonos Iniciales emitidos en la presente Fecha de Constitución y los suscriptores deberán reiterar las declaraciones contenidas en esta Escritura de Constitución, incluidas las referidas en la Estipulación 7.12. -----

7.9.11. En virtud del Contrato de Colocación suscrito en esta misma fecha entre el Fondo, representado por la Sociedad Gestora, y la Entidad Colocadora (el “**Contrato de Colocación**”), en virtud del cual EBN Banco de Negocios, S.A. actuará como entidad colocadora de los Bonos (en este sentido, la “**Entidad Colocadora**”), la Entidad Colocadora podrá suscribir por sí misma o, alternativamente, presentar a la Sociedad Gestora un tercer inversor cualificado que suscriba, Bonos hasta el Importe Máximo del Fondo. -----

7.10. Suspensión de una emisión de Bonos Adicionales-----

7.10.1. En caso de que, antes de una Fecha de Emisión y una vez recibida la Solicitud de Emisión por parte del Cedente de una nueva emisión de Bonos Adicionales de cualquiera de los Compartimentos, la Sociedad Gestora reciba comunicación por parte de la Entidad Colocadora o de los suscriptores de los Bonos Adicionales correspondientes de la ocurrencia de un suceso que no hubiera podido preverse, o que previsto, fuera inevitable, y que haga imposible el cumplimiento de lo previsto para alguna emisión de Bonos, de



conformidad con lo establecido en el artículo 1.105 del Código Civil, la Sociedad Gestora suspenderá la emisión de Bonos afectada, que no llegará, por tanto, a realizarse. -----

7.10.2. La suspensión de una Emisión de Bonos Adicionales se pondrá en conocimiento de la Entidad Colocadora, de los Titulares de los Bonos del Compartimento correspondiente, y del Cedente. -----

7.10.3. En el supuesto de suspensión de una Emisión de Bonos, en los términos contemplados en el presente apartado, los correspondientes gastos de emisión incurridos hasta el momento de la suspensión correrán a cargo del Compartimento correspondiente y serán considerados como Gastos Extraordinarios. -----

7.11 Reembolso y disposiciones relativas al vencimiento de los Bonos. Fechas de Pago. -----

7.11.1. El precio de reembolso de cada Bono de cualquier Compartimento será de cien mil euros (100.000 €), equivalente al cien por ciento

(100,00%) de su valor nominal. -----

7.11.2. Sin perjuicio de lo previsto a continuación, los Bonos de cada Compartimento serán amortizados en la Fecha de Vencimiento Final del Compartimento correspondiente a un precio igual al cien por cien (100%) de su valor nominal a dicha Fecha de Vencimiento Final del Compartimento. En ningún caso la falta de amortización total de un Bono en la Fecha de Vencimiento Legal del Fondo dará lugar a ningún derecho de los Titulares de los Bonos frente al Fondo.-----

7.11.3. La amortización de los Bonos de cada Compartimento se realizará, una vez iniciado el Periodo de Amortización del Compartimento correspondiente, mediante reducción de su nominal a prorrata entre el Valor Nominal Pendiente de todos los Bonos de dicho Compartimento, en cada Fecha de Pago por un importe igual a la Cantidad Disponible de Amortización de cada Compartimento.-

"Cantidad Disponible de Amortización"

significa la menor de (a) la Cantidad Teórica de Principal de cada Compartimento y (b) los Recursos Disponibles de cada Compartimento en esa Fecha de Pago menos los importes correspondientes a los



apartados (i) y (ii) del Orden de Prelación de Pagos.

"Cantidad Teórica de Principal de cada Compartimento" significa la diferencia entre (a) el Valor Nominal Pendiente de los Bonos tras la última Fecha de Emisión durante el Periodo de Emisión o tras la última Fecha de Pago; menos (b) el Valor Nominal Pendiente de los Derechos de Crédito No Fallidos en la última Fecha de Cesión, según corresponda; y menos (c) el saldo de la Reserva de Compras existente en la Fecha de Cesión inmediatamente anterior. -----

7.12 Declaraciones de la Entidad Suscriptora --

7.12.1. En el Contrato de Suscripción, la Entidad Suscriptora, en relación con los Bonos Iniciales, reconoce (i) el contenido íntegro de esta Escritura de Constitución y todos sus Anexos, (ii) que su distribución se restringe a entidades consideradas inversores cualificados y la transmisión de los mismos solo se podrá realizar entre inversores pertenecientes a dicha categoría (iii) que, de

acuerdo con el artículo 22 de la Ley 5/2015, se solicitará la incorporación de los Bonos en el MARF, mercado que tiene la condición de sistema multilateral de negociación, en el que la suscripción y la negociación de valores está restringida a inversores cualificados, los Bonos no están ni estarán admitidos a negociación en mercados secundarios oficiales; (iv) que los Bonos no están ni estarán admitidos en mercados oficiales y (v) reconocerá que reúne los requisitos que exige la normativa del mercado de valores española para tener la calificación de inversor cualificado, mismas declaraciones que la Entidad Suscriptora efectúa en el Contrato de Suscripción. -----

7.12.2. Asimismo, la Entidad Suscriptora, en relación con los Bonos Iniciales, declara en el Contrato de Suscripción que:-----

(i) cumple los requisitos exigidos en la normativa del mercado español para obtener la condición de inversor cualificado; -----

(ii) el otorgamiento y cumplimiento del Contrato de Suscripción, incluida la suscripción de los Bonos Iniciales, no contraviene norma alguna, cualquiera que sea su rango, los estatutos de la Entidad



Suscriptora o cualquier contrato o acuerdo relevante de cualquier índole de que sea parte la Entidad Suscriptora o que de otro modo puedan vincularle; -

(iii) tiene capacidad y facultades bastantes para el otorgamiento del Contrato de Suscripción, para la asunción de las obligaciones que de la misma se derivan y que, para llevar a cabo la suscripción de los Bonos, ha adoptado u obtenido cuantos acuerdos, autorizaciones, aprobaciones, consentimientos y registros tanto internos como de las autoridades competentes son requeridos por la legislación vigente que le es aplicable; -----

(iv) no:-----

(a) es insolvente en los términos del artículo 2.1 de la Ley Concursal o legislación equivalente en otra jurisdicción aplicable, ni ha sido declarado en concurso de conformidad con dicha Ley, ni ha remitido una notificación al juez competente para conocer el procedimiento concursal de que se trate declarando que se han iniciado negociaciones con

acreedores para obtener adhesiones a una propuesta anticipada de convenio o a un acuerdo de refinanciación de acuerdo con lo previsto en los artículos 583 y siguientes de la Ley Concursal o legislación equivalente en otra jurisdicción aplicable;

(b) está sometida a ningún otro procedimiento concursal o de insolvencia o reorganización empresarial similar, de carácter judicial o privado, derivado de una situación de insolvencia o de incapacidad para atender a sus pagos corrientes; ---

(c) se encuentra en situación de no poder cumplir regularmente sus obligaciones exigibles en los términos del artículo 2.3 de la Ley Concursal ni razonablemente prevé que no podrá cumplir regular y puntualmente sus obligaciones exigibles; -----

(d) ni se encuentra en situación de no poder cumplir sus obligaciones exigibles como consecuencia del otorgamiento del Contrato de Suscripción. -----

(v) es conocedora de: -----

(a) el contenido completo de la Escritura de Constitución y todos sus Anexos, y -----

(b) que los valores emitidos por el Fondo se



dirigirán exclusivamente a inversores cualificados y la transmisión de los mismos solo se podrá realizar entre inversores pertenecientes a dicha categoría. --

7.12.3. Los Titulares de Bonos en calidad de suscriptores de los Bonos Adicionales deberán reiterar las mismas declaraciones formuladas por la Entidad Suscriptora en el Contrato de Suscripción y reproducidas en esta Escritura como requisito para la suscripción. Para que no haya lugar a dudas, los Bonos Adicionales no serán en ningún caso comprados por entidades que no reciban la consideración de inversores cualificados de conformidad con el Real Decreto 1310/2005. -----

7.13 Derechos de los Titulares de Bonos -----

7.13.1. De acuerdo con la legislación actual, los Titulares de Bonos no gozan de derechos políticos, actuales o futuros, sobre el Fondo. -----

7.13.2. La Sociedad Gestora solamente será responsable ante los Titulares de Bonos por un incumplimiento de sus obligaciones en virtud de esta

Escritura de Constitución, pero no lo será en caso de un impago de importes adeudados a los Titulares de Bonos que se deba a cualquier otro motivo. La Sociedad Gestora es el único representante autorizado del Fondo frente a terceros y en procedimientos legales, de acuerdo con las leyes aplicables.-----

7.13.3. Los derechos económicos y financieros del inversor asociados a la adquisición o propiedad de los Bonos serán los derivados de los tipos de interés, las rentabilidades y los precios de reembolso con los que se emitan los Bonos. Los Titulares de los Bonos están sujetos, respecto del pago de intereses y la amortización del principal de los Bonos, al Orden de Prelación de Pagos correspondiente establecido en la Estipulación 14 de esta Escritura de Constitución.-----

7.13.4. Las obligaciones del Cedente, el Proveedor de Servicios de Administración y el resto de entidades implicadas en la operación de un modo u otro se limitarán a las que recogen los contratos relacionados con el Fondo, y cuyos aspectos más relevantes se describen en esta Escritura de Constitución.-----



7.13.5. Las cuestiones, discrepancias o conflictos referentes al Fondo o a los Bonos emitidos que pudieran surgir durante su funcionamiento o liquidación, entre Titulares de Bonos o entre éstos y la Sociedad Gestora, se regirán por el Derecho español y se someterán a los Juzgados y Tribunales de Madrid, con renuncia a cualquier otra jurisdicción que pueda corresponder a las partes. -----

7.14 Pagos conforme a los Bonos -----

7.14.1. El servicio financiero de la emisión correrá a cargo del Agente de Pagos, según lo previsto en el Contrato de Agencia, en virtud del cual todos los pagos a realizar por el Fondo a los Titulares de los Bonos, se realizarán a través del Agente de Pagos, tal como se establece en la Estipulación 7.6. -----

7.15 Información a los Titulares de Bonos -----

Las notificaciones a los Titulares de los Bonos, se efectuarán a través del sitio www.ebntitulizacion.com, y a través de MARF mediante el Asesor Registrado. -----

A estos efectos, la Sociedad Gestora emitirá semestralmente un informe conteniendo la siguiente información:-----

(i) El Valor Nominal concedido de los Contratos de Crédito. -----

(ii) El Valor Nominal dispuesto de los Contratos de Crédito -----

(iii) Importe medio concedido de los Contratos de Crédito. -----

(iv) Importe medio dispuesto de los Contratos de Crédito. -----

(v) Importe mínimo y máximo concedido bajo cada Contrato de Crédito. -----

(vi) Importe mínimo y máximo dispuesto bajo cada Contrato de Crédito. -----

(vii) Número total de Contratos de Crédito cuyos derechos de crédito se han cedido a cada uno de los Compartimentos. -----

(viii) Distribución geográfica de la situación de los Inmuebles en alquiler. -----

(ix) Renta mensual media de los alquileres. -----

(x) Tasa porcentual de Derechos de Crédito Fallidos.-----

(xi) Tasa porcentual de Derechos de Crédito que



se hallen en situación de impago (excluyendo los Derechos de Crédito Fallidos). -----

(xii) Cobros del seguro de incendios y responsabilidad civil de los Inmuebles. -----

(xiii) Edad media de los Clientes. -----

(xiv) Porcentaje de los Clientes con Grado II. -----

(xv) Porcentaje de los Clientes con Grado III. -----

7.15.2. Adicionalmente, dentro de los siete (7) primeros Días Hábiles siguientes a cada Fecha de Pago, y sin perjuicio de la información anteriormente señalada, la Sociedad Gestora emitirá, un informe que contendrá la siguiente información: -----

(i) El Valor Nominal Pendiente de los Bonos de cada Compartimento antes y después del pago correspondiente en la correspondiente Fecha de Pago. -----

(ii) El saldo amortizado de los Bonos de cada Compartimento. -----

(iii) El porcentaje de Bonos pendiente de vencimiento de cada Compartimento. -----

(iv) Los intereses devengados por los Bonos de cada Compartimento. -----

(v) En su caso, el saldo de principal no abonado a los Titulares de los Bonos por razón de insuficiencia de fondos. -----

(vi) En su caso, los importes de intereses correspondientes a los Bonos devengados y que, debiendo haber sido abonados en anteriores Fechas de Pago, no hayan sido satisfechos. -----

(vii) Sin perjuicio de su difusión en MARF, tras la incorporación a negociación de los Bonos Iniciales, dicho informe se publicará a través de la página web de la Sociedad Gestora. -----

7.16 Transmisión de los Bonos -----

7.16.1. Los Bonos emitidos por el Fondo se dirigirán exclusivamente a inversores cualificados a los efectos establecidos en el artículo 22.4 de la Ley 5/2015, de 27 de abril, y la transmisión de los mismos sólo se podrá realizar entre inversores pertenecientes a dicha categoría por cualquier modo admitido en Derecho y de acuerdo con las normas de MARF. La transmisión de los Bonos deberá notificarse a las entidades partícipes de Iberclear, para su correspondiente registro contable. -----



7.16.2. Mediante la suscripción de los correspondientes Bonos, los adquirentes derivados de Bonos declaran expresamente que conocen los términos y condiciones de la presente Escritura. -----

7.16.3. Los Bonos podrán ser libremente transmitidos por cualquier medio admitido en Derecho. La titularidad de cada Bono se transmitirá por transferencia contable. La inscripción de la transmisión en favor del adquirente en el registro contable producirá los mismos efectos que la tradición de los títulos y desde este momento la transmisión será oponible a terceros. En este sentido, el tercero que adquiera a título oneroso los Bonos representados por anotaciones en cuenta de persona que, según los asientos del registro contable, aparezca legitimada para transmitirlos no estará sujeto a reivindicación, a no ser que en el momento de la adquisición haya obrado de mala fe de conformidad con el artículo 13 del Real Decreto 878/2015. -----

7.17. Calificación del riesgo crediticio de los Bonos (*rating*) -----

7.17.1. El Cedente ha encargado a la Agencia de Calificación el otorgamiento de una calificación para los Bonos que se emitan por el Fondo, así como el mantenimiento de dicha calificación durante la vigencia del mismo. -----

7.17.2. La emisión de los Bonos en la Fecha de Emisión correspondiente estará sujeta, entre otros, a que: -----

(i) en el caso de los Bonos Iniciales, se les asigne una calificación de al menos “Investment Grade” por la Agencia de Calificación; -----

(ii) en el caso de Bonos emitidos en cualquier Fecha de Emisión con posterioridad a la Emisión Inicial tengan asignada una calificación de al menos “Investment Grade” por la Agencia de Calificación; y

(iii) los Bonos deberán estar calificados en todo momento por la Agencia de Calificación. -----

7.17.3. La Sociedad Gestora suministrará a la Agencia de Calificación información periódica sobre la situación del Fondo y el comportamiento de los Derechos de Crédito y le remitirá las notificaciones de carácter extraordinario para que realicen el



seguimiento de la calificación de los Bonos. Igualmente facilitará dicha información cuando de forma razonable fuera requerida a ello y, en cualquier caso, cuando existiera un cambio significativo en las condiciones del Fondo, en los contratos concertados por el mismo a través de su Sociedad Gestora o en las partes interesadas -----

7.18. Asesor registrado-----

7.18.1. Adicionalmente, la Sociedad Gestora actuará como asesor registrado (el “**Asesor Registrado**”) a los efectos establecidos en la normativa de MARF, por lo que no se nombrará a ningún tercero para llevar a cabo las funciones de dicho Asesor Registrado. -----

7.18.2. A estos efectos, la Sociedad Gestora realizará las siguientes funciones en relación con el registro de la documentación requerida para la incorporación de los Bonos al MARF: -----

(i) Coordinación con los distintos asesores del Fondo del cumplimiento de los requisitos

establecidos por el MARF para la incorporación de emisiones a dicho mercado. En particular se analizará el cumplimiento de los requisitos establecidos en la Circular 2/2018. -----

(ii) Coordinación con los distintos asesores del Fondo en la preparación de la documentación requerida para la incorporación al MARF de los Bonos que se emitan. -----

(iii) Adicionalmente, la Sociedad Gestora, en su función de Asesor Registrado, será la entidad responsable de la preparación de toda la información pública a remitir al MARF, en particular:-

a) Modificaciones o variaciones en los términos y condiciones de los valores emitidos por el Fondo e incorporados al MARF. -----

b) Información financiera periódica a remitir al MARF. -----

c) Información relevante sobre los valores o la solvencia del Fondo que haya que remitir al MARF. --

SECCIÓN V. -----

REGLAS A LAS QUE SE AJUSTARÁ EL FONDO. OPERACIONES A CONCERTAR POR CUENTA DEL FONDO -----

8. PROCEDIMIENTO OPERATIVO -----



8.1.1. En la presente fecha, el Proveedor de Servicios de Administración y la Sociedad Gestora en nombre del Fondo han firmado el Contrato de Administración. -----

8.1.2. En atención al rol del Cedente, en calidad de Proveedor de Servicios de Administración, en la determinación de los cobros que se corresponden, respectivamente, con las cantidades cobradas por el Fondo en concepto de principal e intereses por los Contratos de Créditos y el efecto que dichos cálculos tienen en la determinación de Recursos Disponibles, la Sociedad Gestora instruye al Cedente para que se encargue de: -----

i) remitir a la Sociedad Gestora el séptimo (7º) Día Hábil anterior a cada Fecha de Cesión un informe de seguimiento que contenga el listado de los pagos realizados por los Inquilinos y que hayan sido destinados por el Cedente al pago de los intereses derivados del Contrato de Crédito correspondiente; -----

ii) remitir a la Sociedad Gestora el séptimo (7º) Día Hábil anterior a cada Fecha de Cesión un informe de seguimiento que contenga el listado de los pagos realizados por los Inquilinos y que hayan sido destinados por el Cedente al pago del principal Contrato de Crédito correspondiente; e -----

iii) informar a la Sociedad Gestora, en el plazo máximo de tres (3) Días Hábiles desde que tenga conocimiento, sobre el contenido de cualquier aviso o documento relevante que reciba de los Clientes, de los Inquilinos o de la aseguradora. -----

8.1.3. El Proveedor de Servicios de Administración, con periodicidad mensual, realizará la imputación de los pagos de los Inquilinos en la Cuenta de Cobros del Compartimento correspondiente, deduciendo los gastos operativos satisfechos para la conservación, mantenimiento y administración de los Inmuebles. Con periodicidad semestral, a medida que se vayan produciendo los cobros procedentes de los Derechos de Crédito del Compartimento correspondiente, el Proveedor de Servicios de Administración transferirá los importes depositados en la Cuenta de Cobros de dicho Compartimento a la Cuenta de Tesorería del



Compartimento correspondiente. -----

9. CUENTAS DEL FONDO -----

9.1 Cuentas de Tesorería -----

9.1.1. La Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, abrirá en EBN BANCO DE NEGOCIOS, S.A. (el “**Banco de Cuentas**”) una cuenta de tesorería para cada Compartimento en euros (cada una de ellas, una “**Cuenta de Tesorería**”), de conformidad con lo establecido en el contrato de cuentas otorgado en esta misma fecha entre la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, el Cedente y el Banco de Cuentas (el “**Contrato de Cuentas**”), cuyo objeto principal será: -----

(i) en su caso, en la Fecha de Desembolso Inicial, recibir el importe correspondiente a la suscripción de los Bonos Iniciales del Compartimento Primero; -----

(ii) en cada Fecha de Desembolso de Bonos Adicionales del Compartimento correspondiente,

recibir el importe correspondiente a la suscripción de los referidos Bonos Adicionales; -----

(iii) los importes procedentes de los cobros de los Derechos de Crédito del Compartimento correspondiente (incluido el importe del Seguro de Alquiler);-----

(iv) recibir las transferencias desde la Cuenta de Cobros, la Cuenta de Compras y la Cuenta de Reservas del Compartimento correspondiente para efectuar los pagos que deban realizarse a favor de los Titulares de los Bonos de dicho Compartimento, o de cualquier parte o tercero por cuenta de dicho Compartimento en virtud de los documentos de la operación, todo ello de conformidad con el Orden de Prelación de Pagos en cada Fecha de Pago.-----

9.1.2. Asimismo, la Sociedad Gestora transferirá los importes que corresponda de la Cuenta de Tesorería de cada Compartimento a la Cuenta de Compras correspondiente en los términos establecidos en la presente Escritura.-----

9.1.3. El Agente de Pagos realizará cargos en cada Cuenta de Tesorería que tengan por objeto realizar los pagos correspondientes a los Titulares de los Bonos de dicho Compartimento y la Sociedad



Gestora realizará cargos en cada Cuenta de Tesorería que tengan por objeto realizar los pagos a cualquier tercero en cada Fecha de Pago en relación con dicho Compartimento. -----

9.2. Cuentas de Compras -----

9.2.1. La Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, abrirá en el Banco de Cuentas una cuenta de compras para cada Compartimento, denominadas en euros (cada una de ellas, una "**Cuenta de Compras**"), de conformidad con lo establecido en el Contrato de Cuentas, en la que se ingresarán: -----

(i) en su caso, los importes procedentes de la emisión de Bonos del Compartimento correspondiente, transferidos desde la Cuenta de Tesorería de dicho Compartimento; y -----

(ii) el Redondeo de Emisión permanecerá depositado en la Cuenta de Compras para la adquisición de futuros Derechos de Crédito Adicionales de dicho Compartimento y recibirá la

consideración de Reserva para Compras del mismo. -

9.2.2. En la Cuenta de Compras de cada Compartimento se realizarán cargos que tengan por objeto el abono al Cedente del Precio de Cesión de los Derechos de Crédito Cedidos de dicho Compartimento bajo los Contratos de Crédito de dicho Compartimento. -----

9.2.3. El Proveedor de Servicios de Administración dará las indicaciones correspondientes a la Sociedad Gestora para realizar cargos en las Cuentas de Compras que tengan por objeto el pago del Precio de Cesión de los Derechos de Crédito Adicionales de cada Compartimento y del Precio de las Aportaciones de los Derechos de Crédito Adicionales de dicho Compartimento. -----

9.2.4. Una vez finalizado el Periodo de Aportaciones, el saldo de cada Cuenta de Compras se transferirá a la Cuenta de Tesorería del Compartimento correspondiente. -----

9.3. Cuentas de Reservas-----

9.3.1. La Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, abrirá en el Banco de Cuentas una cuenta de reservas para cada



Compartimento, denominadas en euros (cada una de ellas, una “**Cuenta de Reservas**”) de conformidad con lo establecido en el Contrato de Cuentas, cuyo saldo constituirá el “**Fondo de Reserva**” de cada Compartimento. -----

9.3.2. El Fondo de Reserva únicamente se utilizará para el pago, en cada Fecha de Pago, de los Gastos Ordinarios, Gastos Extraordinarios e intereses de los Bonos, en caso de que no hubiera otros Recursos Disponibles para ello, y de conformidad con el Orden de Prelación de Pagos. Se entiende por “**Nivel Requerido del Fondo de Reserva**” de un Compartimento un importe equivalente al 1% del Valor Nominal Pendiente de los Bonos de dicho Compartimento en la Fecha de Pago correspondiente. -----

9.3.3. Desde la Cuenta de Reservas de cada Compartimento se realizarán las transferencias a la Cuenta de Tesorería de dicho Compartimento, en caso de que fueses necesario por insuficiencia de

Recursos Disponibles, para realizar los pagos del Compartimento previstos en los apartados (i) y (ii) del Orden de Prelación de Pagos en los términos previstos en la presente Escritura, y conforme a las instrucciones de la Sociedad Gestora. Dichas transferencias se realizarán, en caso de que fuese necesario, el Día Hábil anterior a cada Fecha de Pago. -----

9.4. Condiciones comunes a todas las Cuentas del Fondo -----

9.4.1. Las Cuentas del Fondo no podrán tener saldo negativo. -----

9.4.2. Las cantidades depositadas en las Cuentas del Fondo no devengarán intereses a favor de los Compartimentos correspondientes. No obstante, el Banco de Cuentas y la Sociedad Gestora, en nombre del Fondo, podrán acordar posteriormente que dichas cuentas estén remuneradas, siempre que ello no implique coste alguno para el Fondo. -----

9.4.3. El mantenimiento de las Cuentas del Fondo estará sujeto a las comisiones cuyos conceptos e importes se acuerden entre las partes en el Contrato de Cuentas. -----

9.4.4. La Sociedad Gestora podrá sustituir al



Banco de Cuentas como tenedor de las Cuentas del Fondo por otro con características similares sujeto a la obtención del consentimiento de los Titulares de los Bonos de todos los Compartimentos. En la contratación de las nuevas condiciones de la nueva cuenta, y sin perjuicio de velar por los intereses de los Titulares de los Bonos, la Sociedad Gestora tomará en consideración los intereses del Cedente y de Pensium, S.L., como sociedad matriz del Cedente. -----

SECCIÓN VI -----

ADMINISTRACIÓN Y REPRESENTACIÓN DEL FONDO -----

10. ADMINISTRACIÓN Y REPRESENTACIÓN DEL FONDO -----

10.1. Obligaciones y actuaciones de la Sociedad Gestora para la administración del Fondo -----

10.1.1. La Sociedad Gestora, en calidad de gestora de negocios ajenos, deberá actuar con

máxima diligencia y transparencia en defensa del mejor interés de los Titulares de los Bonos emitidos con cargo al Fondo y de los restantes financiadores del mismo. En consecuencia, la Sociedad Gestora deberá supeditar sus actuaciones a la defensa de los mismos, ateniéndose a las disposiciones que estén vigentes al efecto en cada momento. -----

10.1.2. Los Titulares de los Bonos no tendrán acción contra la Sociedad Gestora del Fondo sino por incumplimiento de sus funciones o inobservancia de lo dispuesto en la presente Escritura de Constitución de acuerdo con el artículo 26.2 de la Ley 5/2015 y, por tanto, nunca como consecuencia de la existencia de morosidad o amortización anticipada de los Derechos de Crédito, del incumplimiento de las contrapartes de las operaciones contratadas en nombre y por cuenta del Fondo, o por insuficiencia de las operaciones de protección para atender el servicio financiero de los Bonos. -----

10.1.3. Los Titulares de los Bonos no tendrán acción contra la Sociedad Gestora sino por incumplimiento de sus funciones o inobservancia de lo dispuesto en esta Escritura y en la normativa



vigente.-----

10.1.4. En concreto, a la Sociedad Gestora, le corresponden, con carácter meramente enunciativo, y sin perjuicio de otras funciones, las siguientes: ---

(i) administrar el Fondo y cada Compartimento con el objetivo de que su valor patrimonial sea nulo en todo momento; -----

(ii) Llevar la contabilidad del Fondo y de cada Compartimento, con la debida separación de la propia de la Sociedad Gestora, efectuar la rendición de cuentas y llevar a cabo las obligaciones fiscales o de cualquier otro orden legal que correspondiera efectuar al Fondo;-----

(iii) comprobar que el importe de los ingresos que efectivamente reciba cada Compartimento se corresponda con los ingresos que debió haber recibido el Compartimento, de acuerdo con lo previsto en los contratos de los que se deriven dichos ingresos. En el supuesto de que sea necesario, deberá ejercitar las acciones judiciales o

extrajudiciales que sean necesarias o convenientes para la protección de los derechos del Fondo y de los Titulares de los Bonos;-----

(iv) aplicar los ingresos de cada Compartimento del Fondo al pago de las obligaciones de dicho Compartimento, de acuerdo con lo previsto en esta Escritura; -----

(v) prorrogar o modificar los contratos que haya suscrito en nombre del Fondo para permitir la operativa del Fondo en los términos previstos en esta Escritura, y en la normativa vigente en cada momento; -----

(vi) sustituir a cada uno de los prestadores de servicios al Fondo, en los términos previstos en esta Escritura, siempre que ello esté permitido por la legislación vigente en cada momento, se obtenga la autorización de las autoridades competentes, en caso de ser necesario; -----

(vii) cursar las instrucciones oportunas en relación con cada Cuenta de Tesorería, cada Cuenta de Compras y con cada Cuenta de Reserva y con cualquier otra abierta a nombre del Fondo; -----

(viii) designar y sustituir, en su caso, al auditor del Fondo, con la aprobación previa de la CNMV, en



caso de que sea necesaria; -----

(ix) preparar y someter a los órganos competentes todos los documentos e informaciones que deban someterse, según lo establecido en la normativa vigente a la CNMV, así como preparar y remitir a los Titulares de los Bonos la información que sea legalmente requerida;-----

(x) emitir, preparar, firmar, enviar y depositar ante la correspondiente contraparte u organismos competente los documentos, notificaciones, certificados e informaciones previstos en la presente Escritura para proceder a la compra de Derechos de Crédito Adicionales y emisiones de Bonos de cada Compartimento, previstas en la presente Escritura; y

(xi) adoptar las decisiones oportunas en relación con la liquidación del Fondo, incluyendo la decisión de liquidación anticipada del Fondo. Asimismo, adoptar las decisiones oportunas en caso de resolución de la constitución del Fondo.-----

La Sociedad Gestora deberá tener disponible

para el público toda la documentación e información necesaria de acuerdo con esta Escritura.-----

La Sociedad Gestora podrá tener a su cargo la administración y representación de otros Fondos de Titulización, al amparo de lo previsto en la Ley 5/2015.-----

10.2. Renuncia y Sustitución de la Sociedad Gestora-----

La Sociedad Gestora será sustituida en la administración y representación del Fondo, de conformidad con la Ley 5/2015 y con las disposiciones posteriores que se establezcan reglamentariamente al efecto.-----

10.2.1. Renuncia -----

(i) la Sociedad Gestora podrá renunciar a su función de administración y representación legal del Fondo cuando así lo estime pertinente, solicitando su sustitución que deberá ser autorizada por la CNMV, de acuerdo con el procedimiento y condiciones que se establezcan reglamentariamente. En ningún caso podrá la Sociedad Gestora renunciar al ejercicio de sus funciones mientras no se hayan cumplido todos los requisitos y trámites para que la entidad que la sustituya pueda asumir sus funciones;



(ii) la sustitución de la Sociedad Gestora por la nueva entidad solo podrá llevarse a cabo cuando el Cedente haya aceptado expresamente la remuneración a pagar a la nueva entidad sustituta. En cualquier caso, el Cedente no podrá negarse a autorizar dicha remuneración si la misma es razonablemente similar a la de la Sociedad Gestora.

(iii) la autorización de la sustitución por parte de la CNMV estará condicionada a la entrega a la nueva sociedad gestora de los registros contables e informáticos por la Sociedad Gestora sustituida. Sólo se entenderá producida tal entrega cuando la nueva sociedad gestora pueda asumir plenamente su función y comunique esta circunstancia a la CNMV; -

(iv) los gastos que origine la sustitución serán a costa de la Sociedad Gestora saliente, y en ningún caso podrán imputarse al Fondo; y -----

(v) la sustitución deberá ser comunicada, el día en que tenga lugar la sustitución, al Titular o, en su caso, los Titulares de los Bonos y a la CNMV. -----

10.2.2. Sustitución forzosa -----

(i) Cuando la Sociedad Gestora hubiera sido declarada en concurso, o le sea revocada su autorización para actuar como sociedad gestora de fondos de titulización, deberá encontrar una sociedad gestora que la sustituya, cuyas comisiones no sean superiores a las cobradas comúnmente por las sociedades gestoras de fondos de titulización, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior. ----

(ii) Siempre que en el caso previsto en el apartado anterior hubiesen transcurrido cuatro (4) meses desde que tuvo lugar el evento determinante de la sustitución y no se hubiere encontrado una nueva sociedad gestora dispuesta a encargarse de la gestión, se procederá a la liquidación anticipada del Fondo y a la amortización de los Bonos emitidos con cargo al mismo, de acuerdo con lo previsto en la presente Escritura. -----

La Sociedad Gestora se compromete a otorgar los documentos públicos y privados que fueran necesarios para proceder a su sustitución por otra sociedad gestora, de conformidad con el régimen previsto en los párrafos anteriores de este apartado. La nueva sociedad gestora deberá quedar subrogada



en los derechos y obligaciones que, en relación con la presente Escritura, correspondan a la Sociedad Gestora. Asimismo, la Sociedad Gestora deberá entregar a la nueva sociedad gestora cuantos documentos y registros contables e informáticos relativos al Fondo obren en su poder.-----

10.3 Subcontratación -----

La Sociedad Gestora estará facultada para subcontratar o delegar en terceras personas de reconocida solvencia y capacidad, la prestación de cualquiera de los servicios que ha de realizar en su función de administración y representación legal del Fondo, así como las funciones asumidas en relación al artículo 26.1.b) de la Ley 5/2015, de acuerdo con lo establecido por la presente Escritura y haya renunciado a ejercitar cualquier reclamación de responsabilidad contra el Fondo.-----

En cualquier caso, la subcontratación o delegación de cualquier servicio (i) no podrá suponer ningún coste o gasto adicional para el

Fondo, (ii) habrá de ser legalmente posible, y (iii) caso de ser exigido legal o reglamentariamente, se notificará a la CNMV. -----

No obstante, cualquier subcontratación o delegación, la Sociedad Gestora no quedará exonerada ni liberada, en virtud de tal subcontrato o delegación, de ninguna de las responsabilidades asumidas en virtud de la presente Escritura o que legalmente le fueren atribuibles o exigibles. -----

10.4. Comisión por la administración y representación del Fondo -----

En contraprestación por sus funciones, el Fondo, de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos, abonará a la Sociedad Gestora la remuneración en concepto de comisión de gestión que se devengará diariamente, en atención a lo acordado en documento aparte. -----

10.5. Gastos del Fondo -----

10.5.1. Gastos Iniciales -----

Se considerarán como Gastos Iniciales cualquier gasto necesario para la constitución del Fondo, en el caso del Compartimento Primero, y para la creación de cada Compartimento, en relación con los restantes Compartimentos. Los Gastos Iniciales de



cada Compartimento, se pagarán con cargo a una dotación (la “**Dotación para Gastos Iniciales**”) que se realizará por la Sociedad Gestora en la Cuenta de Tesorería del Compartimento correspondiente con cargo al Precio de Cesión de los Derechos de Crédito Iniciales para el Compartimento Primero y con cargo al Precio de Cesión de los primeros Derechos de Crédito que se incorporen a cada Compartimento, por el importe que en cada caso determine la Sociedad Gestora, y que en el caso del Compartimento Primero asciende a noventa mil setecientos cincuenta y dos euros con veinticinco céntimos de euro (90.752,25 €).-----

10.5.2. Gastos Corrientes -----

(i) Se considerarán “**Gastos Ordinarios**” de cada Compartimento cualesquiera necesarios para su normal funcionamiento que actualmente se devengarían o que en un momento futuro pudieran devengarse, entre los que se encuentran la comisión periódica de la Sociedad Gestora a que se refiere la

Estipulación 10.4. anterior, los gastos de auditoría de las cuentas anuales, la remuneración del Proveedor de Servicios de Administración, las tasas de la CNMV correspondientes a la supervisión e inspección de la información remitida por el Fondo, las comisiones cobradas por el Banco de Cuentas por la operativa diaria de cada Compartimento, en su caso, los gastos derivados de la amortización de los Bonos, los gastos derivados de las notificaciones relacionadas con el funcionamiento ordinario de cada Compartimento y/o los Bonos y los gastos derivados de la incorporación de Derechos de Crédito Adicionales al Compartimento correspondiente, los gastos de renovación del código LEI de los Bonos, los gastos relativos a la llevanza del registro contable de los Bonos por su representación mediante anotaciones en cuenta, los gastos de actualización anual del rating, los gastos derivados de los anuncios y notificaciones relacionados con el funcionamiento ordinario del Fondo y/o los Bonos, en su caso y los gastos derivados de la incorporación de Bonos Adicionales en el MARF. En caso de que un Gasto Ordinario determinado no pueda atribuirse a un



Compartimento determinado, se entenderá que corresponde sufragarse por todos los Compartimentos a partes iguales.-----

(ii) Se considerarán “**Gastos Extraordinarios**” los gastos asociados a la liquidación del Fondo, los gastos derivados, en su caso, de la preparación y formalización de la modificación de esta Escritura y de los contratos referidos en ella, así como por la celebración de contratos adicionales, los gastos necesarios para instar la ejecución de los Derechos de Crédito y los derivados de las actuaciones de recobro que se requieran, los gastos extraordinarios de auditorías y de asesoramiento legal, y, en general, cualesquiera otros gastos requeridos extraordinarios que fueran soportados por cualquiera de los Compartimentos del Fondo-----

(iii) La totalidad de las comisiones se entienden brutas, incluyendo en consecuencia, cualquier impuesto o retención que pudiera gravar las mismas. Serán además por cuenta de las respectivas

entidades que tengan derecho a dichas comisiones cualquier gasto en que éstas pudieran incurrir en el desarrollo de sus funciones. -----

10.6. Imputación temporal de ingresos y gastos -----

10.6.1. En sus propios estados financieros y contables, los ingresos y gastos se reconocerán por el Fondo, y cada uno de los Compartimentos, siguiendo el principio de devengo. -----

10.6.2. El ejercicio económico del Fondo coincidirá con el año natural. Sin embargo, excepcionalmente, el primer ejercicio económico del Fondo, y de cada uno de los Compartimentos, se iniciará en la presente fecha y el último ejercicio finalizará en la fecha en que tenga lugar la extinción del Fondo. -----

11. RÉGIMEN FISCAL -----

De acuerdo con lo establecido en el artículo 7.1.h) de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades; el artículo 20.Uno.18 de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido; el artículo 61.k del Real Decreto 634/2015 de 10 de julio, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre



Sociedades, las características propias del régimen fiscal vigente del Fondo son las siguientes: -----

(i) La constitución y extinción del Fondo, así como todas las operaciones sujetas a la modalidad de “operaciones societarias” del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, se encuentran exentas de dicho impuesto.-----

(ii) La emisión de Bonos está exenta del Impuesto sobre el Valor Añadido (artículo 20.Uno.18º de la Ley del IVA) y del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. -----

(iii) El Fondo está sujeto al Impuesto sobre Sociedades, determinando su base imponible conforme a lo dispuesto en el Título IV de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, y siendo de aplicación el tipo general vigente en cada momento, que en la actualidad se encuentra fijado en el veinticinco por ciento (25%). -----

(iv) Los servicios de gestión prestados al Fondo por la Sociedad Gestora están exentos del Impuesto sobre el Valor Añadido de acuerdo con el artículo 20.Uno.18.n) de la Ley del IVA. -----

(v) Respecto a los rendimientos de los Derechos de Crédito u otros derechos que constituyan ingresos del Fondo, no existirá obligación de retener ni de ingresar a cuenta del Impuesto de Sociedades.

12. AUDITORÍA DE CUENTAS DEL FONDO -----

12.1.1. Durante la vigencia de la operación, las cuentas anuales del Fondo serán objeto de verificación y revisión anualmente por auditores de cuentas. Las cuentas anuales del Fondo y el informe de auditoría de las mismas serán depositadas en el Registro Mercantil, siempre que ello fuera legalmente exigible. -----

12.1.2. La Sociedad Gestora aprobará las cuentas anuales del Fondo y de cada uno de los Compartimentos de acuerdo con los plazos legalmente establecidos y las depositará junto con el informe de auditoría de las mismas, en la CNMV tan pronto le sea posible en el mes siguiente a su aprobación. -----

12.1.3. La Sociedad Gestora procederá a la



designación del auditor de cuentas que lleve a cabo la auditoria de las cuentas anuales del Fondo, informando de tal designación a la CNMV. La designación de un auditor de cuentas durante un periodo determinado no imposibilita su designación para los periodos posteriores, respetando, en todo caso, las disposiciones legales vigentes en esta materia. La Sociedad Gestora ha designado a KPMG Auditores, S.L. como auditores del Fondo. -----

13. NOTIFICACIONES-----

13.1. Deberes de información a la Comisión Nacional del Mercado de Valores -----

Adicionalmente a lo establecido en los artículos 35 y 36 de la Ley 5/2015, la Sociedad Gestora tendrá, en particular, los siguientes deberes de información a la CNMV: -----

(i) Notificar cualquier supuesto de amortización anticipada de los Bonos de cualquier Compartimento o la cesación en sus funciones de gestión en relación con el Fondo. -----

(ii) Notificar cualquier supuesto de resolución o suspensión de una emisión de Bonos. -----

(iii) Aportar a la CNMV, con periodicidad anual, las cuentas anuales y el informe de auditoría del Fondo, así como cualquier otra que, de conformidad con la normativa vigente en cada momento, venga obligada a remitir. -----

(iv) De acuerdo con lo exigido por el artículo 17.d) de la Ley 5/2015, y de conformidad con lo acordado con la CNMV en cuanto al envío de documentación mediante el sistema CIFRADO, remitir semestralmente a la CNMV para su verificación, la documentación oportuna relativa al detalle de los correspondientes Derechos de Crédito Adicionales incorporados a cada Compartimento del Fondo y a las declaraciones de la Sociedad Gestora de que tales Derechos de Crédito cedidos a cada Compartimento del Fondo cumplen los requisitos establecidos en la presente Escritura de Constitución, así como las declaraciones del Cedente de que los correspondientes Derechos de Crédito Adicionales cumplen con los Criterios de Elegibilidad establecidos en la presente Escritura de Constitución. -----



13.2. Información a MARF y a los Titulares de los Bonos. -----

13.2.1. Las notificaciones a los Titulares de los Bonos se efectuarán a través de MARF, debiendo el Asesor Registrado efectuar las comunicaciones pertinentes a MARF. -----

13.2.2. A estos efectos, la Sociedad Gestora emitirá un informe mensualmente conteniendo la información referida en la Estipulación 7.15. anterior, así como cualquier otra sobre los activos, el Fondo o los valores emitidos por éste que la Sociedad Gestora considere relevante. -----

13.3. Obligación de comunicación de información relevante-----

13.3.1. La Sociedad Gestora, en representación del Fondo, se compromete a informar inmediatamente por escrito a la CNMV, a los Titulares de los Bonos por medio del Boletín Diario de MARF, una vez dichos valores hayan sido incorporados a negociación, y a la Agencia de

Calificación, a través de medios que garanticen una adecuada difusión de la información, incluyendo entre éstos, la propia página en internet de la Sociedad Gestora (www.ebntitulizacion.com), de toda información relevante que se produzca en relación con los Derechos de Crédito Cedidos, con los Bonos, con el Fondo y con la propia Sociedad Gestora que pueda influir de modo sensible en la negociación de los Bonos, y en particular altere o pueda alterar el importe que esté previsto a abonar a los Titulares de los Bonos, en cada Fecha de Pago, tanto en concepto de principal como de intereses y en general, de cualquier modificación relevante en el activo o en el pasivo del Fondo.-----

13.4 Información a la CNMV -----

13.4.1. La Sociedad Gestora procederá a poner en conocimiento de la CNMV las notificaciones e informaciones que, tanto con carácter ordinario periódico como con carácter extraordinario, se efectúen según lo previsto en los anteriores apartados, así como cualquier información que, con independencia de lo anterior, le sea requerida por la CNMV o por la normativa vigente en cada momento. -

13.4.2. La Sociedad Gestora procederá a remitir



a la CNMV en cada nueva incorporación de Derechos de Crédito al Fondo, la documentación oportuna relativa al detalle de los correspondientes Derechos de Crédito Cedidos al Fondo y las declaraciones del Cedente y la Sociedad Gestora de que los correspondientes Derechos de Crédito cedidos al Fondo cumplen con los criterios establecidos en la presente Escritura de Constitución. -----

13.5. Información a la Agencia de Calificación-

13.5.1. La Sociedad Gestora suministrará a la Agencia de Calificación la información periódica que le sea requerida sobre la situación del Fondo y el comportamiento de los Derechos de Crédito Cedidos y las notificaciones de carácter extraordinario para que realicen el seguimiento de la calificación de los Bonos. -----

13.5.2. Igualmente facilitará dicha información cuando de forma razonable fuera requerida a ello y, en cualquier caso, cuando existiera un cambio

significativo en las condiciones del Fondo, en los contratos concertados por el mismo a través de su Sociedad Gestora o en las partes interesadas. -----

13.6. Forma de realizar las notificaciones -----

13.6.1. Las notificaciones entre las partes relacionadas en esta Escritura, salvo que se prevea otro procedimiento específico en la misma, podrán realizarse por correo electrónico o por cualquier otro medio escrito y serán válidas y vinculantes sin necesidad de emplear claves o códigos especiales, debiéndose enviar a los domicilios que figuran a continuación. Cuando se prevé en la Escritura que una notificación deba realizarse por escrito y se permita la posibilidad de anticipar la comunicación por correo electrónico se entenderá que la notificación no surte efecto hasta que sea confirmada por escrito: -----

Para la Sociedad Gestora:

EBN TITULIZACIÓN, S.A.U., SGFT

Paseo de Recoletos, 29. 28004 Madrid

Teléfono nº: 91 700 98 00

Atn.: Dña. Silvia Bonales Domínguez -----

e-mail: sbonales@ebntitulizacion.com -----

Para el Cedente:



PENSIUM DIRECT, S.L.

Calle Balmes, 83, Principal 1ª, 08008 Barcelona

Teléfono nº: 93 880 64 82

Atn.: D. Pedro Soto Ejarque

e-mail: pensiumesg@pensium.es-----

Para _____ el _____ Socio:

PENSIUM, S.L.

Calle Balmes, 83, Principal 1ª, 08008 Barcelona

Teléfono nº: 93 880 64 82

Atn.: D. Pedro Soto Ejarque

e-mail: pensiumesg@pensium.es-----

No obstante, también podrán enviarse a otra dirección o telefax, o a la atención de otra persona que cualquiera de las partes notifique por escrito a la otra mediante aviso escrito cursado de acuerdo con lo previsto en la presente Estipulación. -----

SECCIÓN VII -----

ORDEN DE PRELACIÓN DE PAGOS DEL FONDO

14. REGLAS DE PRELACIÓN ESTABLECIDAS

EN LOS PAGOS DEL FONDO -----

14.1. Origen y Aplicación de los fondos en la Fecha de Desembolso Inicial -----

14.1.1. En la Fecha de Desembolso Inicial, los Recursos Disponibles del Compartimento Primero serán importes procedentes del desembolso de los Bonos Iniciales. -----

14.1.2. Dichos Recursos Disponibles se aplicarán en la Fecha de Desembolso Inicial al pago del Precio de Cesión de los Derechos de Crédito Iniciales del Compartimento Primero, a la Dotación para Gastos Iniciales del Compartimento Primero y el Nivel Requerido del Fondo de Reserva y, la cantidad restante, si la hubiese, quedará depositada en la Cuenta de Compras del Compartimento Primero en concepto de Reserva de Compras.-----

14.2. Fechas de Pago y Recursos Disponibles--

14.2.1. Las “**Fechas de Pago**” del Fondo serán: el cuarto (4º) Día Hábil anterior a la finalización de cada semestre natural, es decir, el cuarto (4º) Día Hábil anterior a la finalización de los meses de diciembre y de junio de cada año, siendo la primera Fecha de Pago el **27 de diciembre de 2022**; -----

14.2.2. Para cada Fecha de Pago de cada Compartimento, se determinarán como “**Recursos**



Disponibles” de cada Compartimento, las siguientes cantidades: -----

(i) Los cobros recibidos de los Derechos de Crédito de dicho Compartimento y que se encuentren depositados en la Cuenta de Tesorería del correspondiente Compartimento, o cualesquiera otras cantidades cobradas por el Fondo que traigan causa en los Derechos de Crédito Cedidos de dicho Compartimento. -----

(ii) El importe de las remuneraciones de las Cuentas del Fondo del Compartimento correspondiente si fuera acordado dicha remuneración entre el Banco de Cuentas y la Sociedad Gestora, tal y como se indica en la Estipulación 9. -----

(iii) El importe del Fondo de Reserva de cada Compartimento. -----

(iv) Los importes disponibles en la Cuenta de Compras de cada Compartimento, una vez finalizado el Periodo de Cesión.-----

(v) El remanente de la liquidación, en su caso, de los activos del Compartimento correspondiente. -----

14.3. Orden de Prelación de Pagos de cada Compartimento -----

14.3.1. Los Recursos Disponibles de cada Compartimento se aplicarán, exclusivamente, al cumplimiento de las obligaciones de pago de dicho Compartimento de acuerdo con el orden de prelación que se establece a continuación en cada Fecha de Pago (el “**Orden de Prelación de Pagos**”): -----

(i) Al pago de impuestos y al pago de Gastos Ordinarios o Gastos Extraordinarios de dicho Compartimento. -----

(ii) Al pago de los intereses de los Bonos de cada Compartimento. -----

(iii) A realizar la dotación necesaria para mantener el Nivel Mínimo Requerido del Fondo de Reserva en la Cuenta de Reservas del Compartimento correspondiente en cada Fecha de Pago. -----

(iv) Una vez finalizado el Periodo de Cesión, amortización de los Bonos de cada Compartimento en un importe regulado en la Estipulación 7 de la Escritura de Constitución. -----



(v) Al pago de la Comisión de Administración mientras la función de Proveedor de Servicios de Administración la siga desempeñando Pensium Direct, S.L. o cualquiera otra entidad de su grupo.---

(vi) Al pago del Margen de Intermediación Financiera del Compartimento correspondiente. -----

14.4. Margen de Intermediación Financiera -----

14.4.1. El Cedente tendrá derecho al Margen de Intermediación Financiera que se devengará diariamente. Se define el “**Margen de Intermediación Financiera**” de cada Compartimento como la diferencia en cada Fecha de Pago entre (i) los Recursos Disponibles de cada Compartimento menos (ii) la suma de las cantidades a que se refieren los conceptos comprendidos entre las posiciones primera (1º) a quinta (5º) del Orden de Prelación de Pagos. En la fecha de liquidación anticipada, o, en su caso, en la Fecha de Vencimiento Final, se sumará, adicionalmente, el importe remanente tras la liquidación de todas las

obligaciones de pago de cada Compartimento. -----

14.4.2. En su caso, todos los tributos relativos a los pagos realizados en este concepto serán a cargo del Cedente como perceptor de la Comisión Variable. En el caso de que los pagos en cuestión den lugar a la repercusión obligatoria de cualquier tributo, el importe a satisfacer se reducirá en la medida necesaria para que, incrementado en el tributo a repercutir, se mantenga la contraprestación pactada, que se habrá de considerar a estos efectos como importe total incluidos cualesquiera tributos que pudieran ser repercutidos a cada Compartimento. -----

14.5. Otras reglas-----

14.5.1. En el supuesto de que las cantidades depositadas en la Cuenta de Tesorería de un Compartimento no fueran suficientes para abonar alguno de los importes mencionados en la Estipulación 14.3, de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos del Compartimento correspondiente, se aplicarán las siguientes reglas: -

(i) El Compartimento hará frente a sus obligaciones, según el Orden de Prelación de Pagos establecido y, en el supuesto de que existan



distintos acreedores del mismo rango, a prorrata del importe debido a cada uno. -----

(ii) Los importes que queden impagados se situarán, en la siguiente Fecha de Pago, en un orden de prelación inmediatamente anterior al del propio concepto del que se trate, antes de las cantidades de la misma naturaleza que de acuerdo con las disposiciones de la presente Escritura deban ser pagadas en tal Fecha de Pago, pero por detrás del que le preceda según la prelación de pagos correspondiente.-----

(iii) Las cantidades debidas por un Compartimento no satisfechas en sus respectivas Fechas de Pago no devengarán intereses adicionales.-----

SECCIÓN VIII -----

OTRAS DISPOSICIONES -----

15. MODIFICACIONES Y CONTRATOS FINANCIEROS COMPLEMENTARIOS -----

La Sociedad Gestora, al objeto de gestionar el

Fondo en los términos previstos en esta Escritura y en la normativa vigente en cada momento, actuando por cuenta y en representación del Fondo, podrá prorrogar o modificar los contratos que haya suscrito en nombre del Fondo, sustituir a cada uno de los prestadores de los servicios del Fondo en virtud de los mismos e, incluso, en caso de ser necesario, celebrar contratos adicionales, todo ello sujeto a la legislación vigente en cada momento, y a la autorización previa, en su caso, de los Titulares de los Bonos y, en caso de ser necesaria, de la CNMV u organismo administrativo competente y siempre que con tales actuaciones no se perjudiquen los intereses del titular o, en su caso, de los Titulares de los Bonos, y siempre que ello no suponga una modificación de la presente Escritura, en cuyo caso se aplicará lo previsto en la Estipulación siguiente. --

16. MODIFICACIÓN DE LA PRESENTE ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN -----

16.1.1. De conformidad con lo previsto en el artículo 24 de la Ley 5/2015, la presente Escritura de Constitución podrá ser modificada, a solicitud de la Sociedad Gestora, de conformidad con el procedimiento establecido en dicho artículo 24 de la



Ley 5/2015 a tal efecto y sin que pueda suponer, en ningún caso, la creación de un nuevo fondo. -----

16.1.2. La Escritura de Constitución también podrá ser objeto de subsanación a instancia de la CNMV. -----

17. REGISTRO MERCANTIL -----

Se hace constar que ni la constitución del Fondo, ni los Bonos que se emiten a su cargo serán objeto de inscripción en el Registro Mercantil, a tenor de la facultad potestativa contenida en la Ley 5/2015. -----

18. DECLARACIÓN FISCAL -----

18.1.1. La constitución del Fondo, en virtud de esta Escritura, está exenta del concepto "operaciones societarias" del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. -----

18.1.2. El artículo 7.1.h) de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, de la Ley sobre el Impuesto de Sociedades establece la sujeción de los Fondos de naturaleza como la presente al Impuesto sobre

Sociedades, tipo general, quedando su administración exenta de I.V.A., de conformidad con la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del I.V.A. -----

19. GASTOS DE CONSTITUCIÓN -----

Los gastos derivados del otorgamiento y ejecución de esta Escritura, los honorarios notariales y de asesores legales, serán por cuenta del Fondo, con cargo a la Dotación para Gastos Iniciales correspondiente al Compartimento Primero.

20. INFORMACIÓN SOBRE EL TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES -----

20.1. Tratamiento de datos personales de los representantes y personas de contacto. -----

20.1.1. En la medida en que les sea aplicable el Reglamento General de Protección de Datos, cada una de las partes, actuando de forma independiente como responsable del tratamiento, tratará conforme a lo establecido en esta Estipulación los datos personales que constan en la presente Escritura relativos a las personas físicas que actúan en representación, o se mencionan como personas de contacto, de las otras partes, o que de otro modo se mencionan en la presente Escritura, y, en su caso, de quienes les sustituyan en el futuro. -----



20.1.2. La finalidad del tratamiento, así como su base jurídica, es el cumplimiento de los derechos y obligaciones derivados de la presente Escritura. El tratamiento es estrictamente necesario para esta finalidad. No se tomarán decisiones automatizadas que puedan afectar a los interesados. Los datos se conservarán por todo el tiempo de vigencia de la presente Escritura y por el tiempo necesario para cumplir con las obligaciones legales y contractuales relacionadas con su ejecución. Los datos serán tratados únicamente por las partes y, en la medida necesaria para cumplir con la finalidad del tratamiento o con una obligación legal, por aquellos terceros a los que las partes estén legal o contractualmente obligadas o facultadas a comunicarlos o que eventualmente tengan acceso a esta Escritura de conformidad con las disposiciones de la misma. -----

20.1.3. En caso de que, conforme a esta Estipulación, fuera necesario comunicar los datos a

terceros que se hallen fuera del Espacio Económico Europeo, la transferencia se llevará a cabo cumpliendo todas las obligaciones exigidas por el Reglamento General de Protección de Datos, incluida la obligación de informar a los interesados. -

20.1.4. Los interesados podrán ejercer, en los términos previstos en la legislación vigente en cada momento, los derechos de solicitar el acceso a sus datos personales, su rectificación o supresión, la limitación del tratamiento, la portabilidad de sus datos, así como su derecho a oponerse al tratamiento, dirigiendo una comunicación por escrito a la parte en cuestión a la dirección referida en esta Estipulación. Asimismo, podrán presentar una reclamación ante la Autoridad de protección de datos competente. Los interesados pueden obtener información más detallada sobre el tratamiento de sus datos consultando las políticas de privacidad de las partes referidas en esta Estipulación, en su caso, o contactando con las partes en la dirección indicada en la misma. -----

20.1.5. Cada Parte, se halle o no sujeta al Reglamento General de Protección de Datos, garantiza que informará del contenido de la presente



Estipulación, a sus empleados o colaboradores referidos en la presente Escritura y, en su caso, a quienes les sustituyan en el futuro.-----

21. AUSENCIA DE JUNTA DE ACREEDORES -----

21.1.1. No se ha previsto la creación de una junta de acreedores en los términos recogidos en el artículo 37 de la Ley 5/2015. -----

21.1.2. Por lo tanto, la capacidad de defensa de los intereses de los Titulares de los Bonos depende de los medios de la Sociedad Gestora, la cual, en virtud del artículo 26 de la Ley 5/2015, deberá actuar con la máxima diligencia y transparencia en defensa de los intereses de los Titulares de los Bonos y resto de acreedores del Fondo, y administrar y gestionar los Derechos de Crédito derivados de los Contratos de Crédito. -----

22. LEY Y JURISDICCIÓN -----

22.1.1. La presente Escritura se registrará de acuerdo con las leyes españolas. -----

22.1.2. Todas las cuestiones, discrepancias,

litigios y reclamaciones que pudieran derivarse con motivo de la constitución y administración del Fondo y su representación legal por la Sociedad Gestora, y de la Emisión de Bonos con cargo al mismo, serán conocidas y falladas por los juzgados y tribunales competentes de la ciudad de Madrid. Las partes renuncian expresamente a cualquier otro fuero que por ley pudiera corresponderles.-----

23. INVALIDEZ PARCIAL -----

Sin perjuicio de cualquier otra Estipulación de la presente Escritura, si una o más de las Estipulaciones de esta Escritura es o deviene inválida, ilegal o ineficaz en cualquier sentido o respecto a cualquier parte de esta Escritura, dicha invalidez, ilegalidad o ineficacia en tal jurisdicción, en todo el alcance permitido por la ley aplicable, no convertirá en inválidas, ilegales o ineficaces cualesquiera otras Estipulaciones de esta Escritura. Las partes de esta Escritura acuerdan negociar de buena fe para sustituir la Estipulación afectada, o partes de dicha Estipulación, por otros acuerdos válidos y eficaces que tengan básicamente el mismo efecto, teniendo en cuenta la materia, objeto y propósito de esta Escritura. -----



PROTECCION DE DATOS: -----

Identifico a los señores comparecientes por sus documentos de identidad antes consignados, constando sus circunstancias personales según resulta de sus manifestaciones, quedando los comparecientes informados de lo siguiente: -----

Sus datos personales serán objeto de tratamiento en esta Notaría, los cuales son necesarios para el cumplimiento de las obligaciones legales del ejercicio de la función pública notarial, conforme a lo previsto en la normativa prevista en la legislación notarial, de prevención del blanqueo de capitales, tributaria y, en su caso, sustantiva que resulte aplicable al acto o negocio jurídico documentado. La comunicación de los datos personales es un requisito legal, encontrándose el otorgante obligado a facilitar los datos personales, y estando informado de que la consecuencia de no facilitar tales datos es que no sería posible autorizar o intervenir el presente documento público. Sus datos se

conservarán con carácter confidencial.-----

La finalidad del tratamiento de los datos es cumplir la normativa para autorizar/intervenir el presente documento, su facturación, seguimiento posterior y las funciones propias de la actividad notarial de obligado cumplimiento, de las que pueden derivarse la existencia de decisiones automatizadas, autorizadas por la Ley, adoptadas por las Administraciones Públicas y entidades cesionarias autorizadas por Ley, incluida la elaboración de perfiles precisos para la prevención e investigación por las autoridades competentes del blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo.-----

El notario realizará las cesiones de dichos datos que sean de obligado cumplimiento a las Administraciones Públicas, a las entidades y sujetos que estipule la Ley y, en su caso, al Notario que suceda o sustituya al actual en esta notaría.-----

Los datos proporcionados se conservarán durante los años necesarios para cumplir con las obligaciones legales del Notario o quien le sustituya o suceda. -----

Puede ejercitar sus derechos de acceso,



rectificación, supresión, limitación, portabilidad y oposición al tratamiento por correo postal ante la Notaría autorizante, sita en Barcelona, calle Diputación, 268, entresuelo, 08007 Barcelona. Asimismo, tiene el derecho a presentar una reclamación ante una autoridad de control. -----

Los datos serán tratados y protegidos según la Legislación Notarial, la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre de Protección de Datos de Carácter Personal (o la Ley que la sustituya) y su normativa de desarrollo, y el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo y del Consejo de 27 de abril de 2016 relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos y por el que se deroga la Directiva 95/46/CE. -----

Los comparecientes autorizan expresamente para que se remita copia simple de la presente por correo electrónico simple a aquellas personas que el Notario juzgue con interés. -----

Así lo dicen y otorgan los comparecientes. -----

De conformidad con el artículo 17 bis de la Ley del Notariado, yo el Notario doy fe, además de la identidad de los otorgantes y de que reitero las aseveraciones sobre el *juicio de discernimiento y aptitud en cumplimiento de la competencia exclusiva notarial en esta materia*, de que el consentimiento ha sido libremente prestado y de que el otorgamiento se adecua a la legalidad y a la voluntad debidamente informada de los otorgantes o intervinientes. -----

Informo del derecho que todo otorgante tiene de leer por sí las escrituras públicas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 193 del Reglamento Notarial. No se hace uso de este derecho y la escritura es leída por mí el Notario tras lo cual los comparecientes manifiestan quedar enterados de su contenido, prestan su libre consentimiento y la firma conmigo el Notario que doy fe de todo lo contenido en este instrumento público que ha quedado redactado en ciento doce folios de papel de uso exclusivo notarial, el presente y correlativos. -----

Siguen las firmas de los señores comparecientes y el signo y firma del Notario autorizante. Rubricado



y sellado.-----

----- SIGUEN DOCUMENTOS UNIDOS -----

RAMÓN LUIS GARCÍA TORNÉ, SECRETARIO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE PENSIVUM DIRECT, S.L.

CERTIFICA:

- I. Que el día 27 de junio de 2022 se celebró en el domicilio social de la Sociedad Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Socios con la asistencia, presentes o representados, de socios que ostentaban la propiedad de 59.990 participaciones representativas del 99,9833 % del capital social, según se detalla en la relación de asistentes que figura unida al acta de la reunión. Asistieron asimismo los integrantes del Consejo de Administración de la Sociedad.

- II. El contenido del anuncio de convocatoria de la Junta es el siguiente:

El Consejo de Administración de **PENSIVUM DIRECT, S.L.**, mediante acuerdo adoptado en sesión celebrada el 2 de junio de 2022, convoca Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Socios a celebrar en el domicilio social sito en 08008-Barcelona, calle Balmes 83 pral., el próximo día 27 de junio de 2022, a las 12:00 horas, bajo el siguiente:

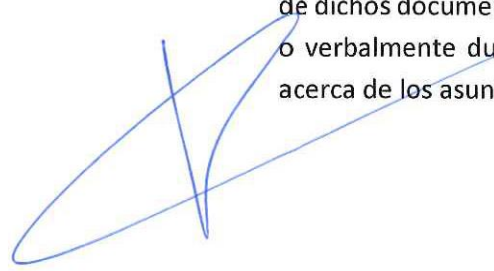
ORDEN DEL DIA

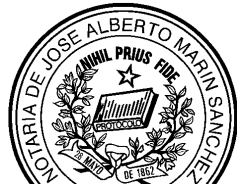
- 1) .../...
- 2) Aprobación de una operación de titulización de derechos de crédito de la Sociedad. Constitución de Pensivum ESG I Fondo de Titulización.
- 3) .../...
- 4) Redacción, lectura y aprobación, en su caso, del acta de la propia Junta o en su defecto nombramiento de interventores.

Derecho de información

Se hace constar, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Sociedades de Capital que, a partir de la convocatoria de la Junta General, cualquier socio podrá obtener de la sociedad, de forma inmediata y gratuita, los documentos que han de ser sometidos a la aprobación de la misma y el informe del auditor, así como la entrega o envío gratuito de dichos documentos, y a solicitar por escrito, con anterioridad a la reunión de la Junta, o verbalmente durante la misma, los informes o aclaraciones que estimen precisos, acerca de los asuntos comprendidos en el presente orden del día.

el





Además, los socios podrán acceder directamente a dichos documentos, a través del siguiente enlace:

<https://www.dropbox.com/sh/6a3zjn7bhfcw33/AABYEiefte2xsqJj1hWdvSUpa?dl=0>

Asistencia por medios telemáticos


Debido a la crisis sanitaria derivada del Covid-19 la Sociedad ofrece a los socios la posibilidad de asistencia telemática a la Junta, a través de zoom y del siguiente enlace:

<https://us02web.zoom.us/j/84244415886?pwd=c3lnazdjM0xURFpCeUV4T1dBNndpQT09>

El voto deberá ejercitarse on-line durante la celebración de la Junta. De conformidad con el art. 182 de la Ley de Sociedades de Capital, las intervenciones y propuestas de acuerdos que, conforme a dicha Ley, tengan intención de formular quienes vayan a asistir por medios telemáticos, deberán remitirse a la Sociedad, por escrito, con anterioridad al momento de la constitución de la Junta. Las respuestas a los socios que ejerciten su derecho a información durante la junta se producirán durante la celebración de la junta o, si no fuera posible, por escrito durante los siete días siguientes a la finalización de la junta.

Derecho de Asistencia y Representación

Podrán asistir a la Junta General, con derecho de voz y voto, todos los socios titulares de participaciones sociales de la Sociedad. Aquellos socios que no asistan a la Junta General podrán hacerse representar en la misma por medio de otra persona, cumpliendo los requisitos y formalidades exigidos por los Estatutos Sociales y por la Ley de Sociedades de Capital.

 Ruego nos confirme que ha recibido el presente documento por correo electrónico y confío en poder contar con su asistencia. En caso de que no pudiera asistir, se adjunta la correspondiente delegación de voto a fin de que nos la remita cumplimentada.

Barcelona 7 de junio de 2022

El secretario del Consejo de Administración
Ramón Luis García Torné

- III. La convocatoria de Junta General fue comunicada mediante el procedimiento de comunicación individual y escrito de conformidad con lo establecido en el

artículo 13 de los Estatutos Sociales, a saber, por correo electrónico con acuse de recibo. El anuncio fue remitido al último Socio el día 7 de junio de 2022, es decir con la antelación prevista en el art. 176.2 de la Ley de Sociedades de Capital.

- IV. Actuó como presidente de la Junta, Don Josep Fabregat Clotet y como secretario de la misma, Don Ramón Luis García Torné, por desempeñar dichos cargos en el seno del Consejo de Administración.

A la vista de que asistieron a la Junta Socios que ostentan la propiedad de 59990 participaciones sociales que representan el 99,9833% del total capital social, el presidente dio por válidamente constituida la Junta para pasar a debatir y votar en relación a los puntos del orden del día.

- V. Que, entrando en la deliberación de los puntos del orden del día, los Socios adoptaron, por unanimidad, los siguientes **ACUERDOS**

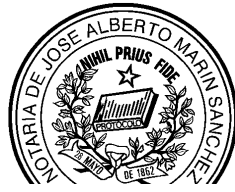
.../...

Segundo. – Aprobación de una operación de titulación de derechos de crédito de la Sociedad. Constitución de Pensium ESG I Fondo de Titulación.

La Junta General de Socios procede, por unanimidad, a:

Aprobar una operación de titulación de derechos de crédito (los “**Derechos de Crédito**” o los “**Activos**”) derivados de los contratos de crédito (los “**Contratos de Crédito**”) concedidos por la Sociedad a personas físicas (los “**Cientes**”), que serán cedidos a un fondo de titulación denominado “PENSIMUM ESG I, FONDO DE TITULIZACIÓN” (el “**Fondo**”), o cualquier otra denominación que se acuerde posteriormente.

El Fondo será constituido y administrado por EBN TITULIZACIÓN, SOCIEDAD ANÓNIMA UNIPERSONAL, S.G.F.T. (la “**Sociedad Gestora**”) de conformidad con el régimen legal previsto en la Ley 5/2015, de 27 de abril, de fomento de la financiación empresarial (la “**Ley 5/2015**”), y las demás disposiciones legales y reglamentarias que resulten de aplicación. La Sociedad Gestora contratará con cuantos servicios considere necesarios o convenientes para la constitución y el adecuado funcionamiento del Fondo. El Fondo será abierto (renovable y ampliable) por su activo y por su pasivo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 21, apartados a) y b) de la Ley 5/2015, y tendrá un importe vivo máximo de DOSCIENTOS MILLONES DE EUROS (200.000.000 €). El Fondo podrá adquirir (i) en la fecha de constitución del Fondo, determinados derechos de crédito iniciales; y (ii) desde la fecha de constitución del Fondo y hasta la fecha de terminación del período de cesión, determinados derechos de crédito adicionales. El Fondo podrá estar dividido o preverse en durante la vida del Fondo su división en varios



compartimentos independientes, en los términos que las partes intervinientes en la constitución del mismo acuerden, de conformidad con lo previsto en el artículo 15.2 de la Ley 5/2015.

Como consecuencia de lo anterior, aprobar a los efectos legales oportunos y, en particular, a los efectos de lo establecido en el artículo 160f de la Ley de Sociedades de Capital, la cesión de todos los Derechos de Crédito y/o Contratos de Crédito, según proceda, en favor del Fondo.

En consecuencia, se aprueba que la Sociedad suscriba, celebre, otorgue y/o formalice un contrato de cesión de los Derechos de Crédito y/o de los Contratos de Crédito entre la Sociedad, como cedente, y el Fondo, como cesionario y todos los documentos necesarios para la constitución del Fondo y la cesión de los Derechos de Crédito y/o de los Contratos de Crédito, en los términos y condiciones que se estimen procedentes, incluyendo cualquier otro documento público y/o privado que sea necesario o conveniente para de la eficacia de la operación descrita, incluyendo, con meros efectos enunciativos y no limitativos, cualesquiera documentos de subsanación, rectificación y/o corrección de los anteriores.

.../...

Cuarto. - Redacción, lectura y aprobación, en su caso, del acta de la propia Junta o en su defecto nombramiento de interventores.

Redactada el acta a continuación de la celebración de la Junta y leída por todos los accionistas asistentes, es aprobada por unanimidad y firmada por el presidente y el secretario.

Y para que así conste y surta todos sus efectos legales, libra la presente en Barcelona, con el visto bueno del presidente, a veintisiete de junio de ~~dos~~ mil veintidós.



El Presidente
Josep Fabregat Clotet



El Secretario
Ramón Luis García Torné

RAMÓN LUIS GARCÍA TORNÉ, SECRETARIO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE PENSIMUM DIRECT, S.L.

CERTIFICA:

Que en los libros de actas a su cargo consta transcrita el acta del Consejo de Administración de Pensium Direct, S.L., redactada como sigue:

Consejeros asistentes:

Josep Fabregat Clotet - presidente
Miguel Perdiguer Andrés
David Igual Molina
Juan Bárcena Arteagabeitia
Ramon Luis García Torné - secretario

En Barcelona, siendo las diez horas del día veintidós de junio de dos mil veinte y dos, se reúnen, por medios telemáticos, la totalidad de consejeros que integran el Consejo de Administración de **PENSIMUM DIRECT, S.L.**, más arriba relacionados, para tratar con relación a los siguientes asuntos del

ORDEN DEL DÍA

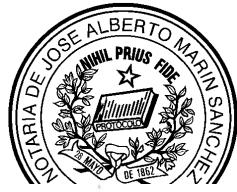
Primero. - Aprobación de una operación de titulización de derechos de crédito de la Sociedad.

Segundo. - Aprobación de los contratos a suscribir para la operación de titulización.

Tercero. - Otorgamiento de poderes.

Cuarto. - Documentación de acuerdos.

Quinto. - Redacción, lectura y, en su caso, aprobación del acta.



El presidente da la bienvenida a todos los consejeros y los asistentes empiezan a debatir y, en su caso, a tomar acuerdos con relación a los puntos del orden del día.

La presente reunión del Consejo de Administración se celebra por videoconferencia. A este respecto, se deja constancia de que ninguno de los consejeros se opone a este procedimiento, de que se cuenta con los medios necesarios para ello y de que, a los efectos de garantizar la identidad de los presentes, tanto el presidente como el resto de los asistentes manifiestan conocerse directamente y que no existe ninguna duda en cuanto a la identidad de estos.

Actúan como presidente y secretario de la reunión quienes lo son del consejo de administración.

Encontrándose, por tanto, presentes la totalidad de los miembros del consejo de administración, el presidente declara válidamente constituido el consejo y seguidamente da comienzo la sesión, con el fin de tratar los puntos del orden del día de la reunión, fijado y aceptado por unanimidad en este acto. Previamente a las oportunas deliberaciones sobre todos los asuntos del orden del día, y sin que ningún asistente quiera dejar constancia expresa de su intervención por escrito, los señores consejeros adoptan por unanimidad los siguientes,

ACUERDOS

PRIMERO. - Aprobación de una operación de titulización de derechos de crédito de la Sociedad

Aprobar una operación de titulización de derechos de crédito (los "**Derechos de Crédito**" o los "**Activos**") derivados de los contratos de crédito (los "**Contratos de Crédito**") concedidos por la Sociedad a personas físicas (los "**Cientes**"), que serán cedidos a un fondo de titulización denominado "**PENSIUM ESG I, FONDO DE TITULIZACIÓN**" (el "**Fondo**"), o cualquier otra denominación que se acuerde posteriormente.

El Fondo será constituido y administrado por EBN TITULIZACIÓN, SOCIEDAD ANÓNIMA UNIPERSONAL, S.G.F.T. (la "**Sociedad Gestora**") de conformidad con el régimen legal previsto en la Ley 5/2015, de 27 de abril, de fomento de la financiación empresarial (la "**Ley 5/2015**"), y las demás disposiciones legales y reglamentarias que resulten de

aplicación. La Sociedad Gestora contratará con cuantos servicios considere necesarios o convenientes para la constitución y el adecuado funcionamiento del Fondo.

El Fondo será abierto (renovable y ampliable) por su activo y por su pasivo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 21, apartados a) y b) de la Ley 5/2015, y tendrá un importe vivo máximo de DOSCIENTOS MILLONES DE EUROS (200.000.000 €). El Fondo podrá adquirir (i) en la fecha de constitución del Fondo, determinados derechos de crédito iniciales; y (ii) desde la fecha de constitución del Fondo y hasta la fecha de terminación del período de cesión, determinados derechos de crédito adicionales. El Fondo podrá estar dividido o preverse en durante la vida del Fondo su división en varios compartimentos independientes, en los términos que las partes intervinientes en la constitución del mismo acuerden, de conformidad con lo previsto en el artículo 15.2 de la Ley 5/2015.

SEGUNDO. - Aprobación de los contratos a suscribir para la operación de titulización

Suscribir los documentos que sean necesarios para el buen fin de la operación de titulización y, en particular, los siguientes:

- (i) Los Contratos de Crédito con cada uno de los Clientes, y cuantos otros contratos o pactos adicionales sean convenientes o necesarios, que permitan la cesión de los derechos de crédito.
- (ii) La escritura de constitución del Fondo.
- (iii) El contrato de cesión de los Derechos de Crédito.
- (iv) Un contrato de administración y gestión de cobros, en su condición de Cedente de los Derechos de Crédito cedidos al Fondo, así como cualesquiera contratos de subcontratación de dichas funciones en cualquier tercero.
- (v) En su caso, un derecho real de prenda de primer rango a favor del Fondo sobre determinadas cuentas de cobros titularidad del Cedente.
- (vi) Cualesquiera otros contratos que sean usuales, necesarios o convenientes para la constitución o actividad del Fondo y/o administración de los Activos cedidos al Fondo y en general, para el desarrollo de la operación de titulización.



TERCERO. - Otorgamiento de poderes

Otorgar poder tan amplio como en Derecho sea necesario a favor de:

- D. MIGUEL PERDIGUER ANDRES, mayor de edad, con domicilio a estos efectos en Barcelona, calle Balmes 83 pral. y D.N.I. número 38.062.867-Y, en vigor;
- D. DAVID IGUAL MOLINA, mayor de edad, con domicilio a estos efectos en Barcelona, calle Balmes 83 pral. y D.N.I. número 35.033.336-N, en vigor;

para que cualquiera de ellos, actuando solidariamente y sin limitación, y con facultad de sustitución apoderando a cualquier tercero (y, en tal caso, con capacidad para autorizar la autocontratación), pueda llevar a cabo las siguientes actuaciones y otorgar en nombre de la Sociedad los contratos que a continuación se indican:

- (i) Proceder a la selección, aprobación y suscripción de los Contratos de Crédito que se cederán al Fondo.
- (ii) Acordar con la Sociedad Gestora la fijación y modificaciones de las características de la emisión de los bonos que sean convenientes en función de la situación del mercado en el momento de la constitución del Fondo.
- (iii) Comparecer ante Notario junto con representantes debidamente autorizados de la Sociedad Gestora para otorgar la escritura de constitución del Fondo, con las características que se han descrito anteriormente, o las nuevas acordadas, o bien otorgar cuantos documentos públicos o privados de adhesión a la escritura de constitución del Fondo, en su caso, realizando las manifestaciones y asumiendo las obligaciones, compromisos y garantías que estime oportunas en relación con el Fondo.
- (iv) Celebrar en los términos que estime convenientes los contratos indicados en el acuerdo Segundo anterior, así como cualquier otro previsto en la escritura de constitución del Fondo, o que estime conveniente celebrar en relación con la operación de titulización con cualquiera de las partes participantes en la operación de titulización.
- (v) En su caso, realizar aportaciones por otros conceptos al Fondo.

- (vi) Establecer cuantas estipulaciones y condiciones estimen necesarias al objeto de completar y/o aclarar aquellos aspectos que no queden determinados en el presente Acuerdo, pudiendo suscribir cuantos documentos o declaraciones sean precisos a tal fin.
- (vii) Comparecer ante Notario, ante el Registro Mercantil, ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores, ante el Mercado Alternativo de Renta Fija, ante el Banco de España o ante cualquier autoridad competente para otorgar y firmar o presentar en nombre y representación de la Sociedad cualesquiera contratos o documentos que sean necesarios en relación con la operación de titulización, así como elevar a público cualesquiera decisiones del órgano de administración que sean necesarios a tales fines.
- (viii) Adquirir los valores emitidos con cargo al Fondo, en los términos que estimen convenientes y en la proporción que consideren oportuna.
- (ix) Proceder, en caso de ser necesario, a la sustitución y/o recompra de los Derechos de Crédito en las condiciones que se establezcan en la escritura de constitución del Fondo.
- (x) En general, realizar y tramitar cuantos actos, gestiones, autorizaciones, así como firmar cuantos documentos sean precisos con el fin de integrar los Derechos de Crédito en el Fondo.
- (xi) Firmar cualesquiera documentos públicos o privados en relación con las facultades conferidas en este apoderamiento, incluidas escrituras de subsanación, modificación, ratificación o cancelación de la escritura de constitución del Fondo o de la escritura de adhesión a la misma, o de cualesquiera otros contratos o documentos suscritos en relación con la operación de titulización.
- (xii) Acordar las condiciones de administración o gestión de los Derechos de Crédito cedidos al Fondo y facultar a la Sociedad Gestora para que, en nombre y representación del Fondo pueda realizar cuantos actos y notificaciones sean necesarios para el buen fin de los mismos, incluyendo aquellos actos encaminados a la sustitución de los Derechos de Crédito.
- (xiii) Llevar a cabo cuantos actos sean complementarios o necesarios para completar la ejecución del apoderamiento recibido.



CUARTO. - Documentación de acuerdos

Facultar a cada uno de los consejeros para que cualquiera de ellos, por sí sólo, pueda comparecer ante Notario Público, con las más amplias facultades para otorgar y firmar las escrituras precisas, a fin de que puedan formalizarse los anteriores acuerdos y los negocios jurídicos que de ellos traigan causa, elevándolos a escritura pública, para que puedan surtir todos sus efectos legales, incluso los de su inscripción en el Registro Mercantil, facultándoles especial y expresamente para que, si al ser presentada dicha escritura para su inscripción en el Registro Mercantil, dicho Registro apreciase errores, defectos u omisiones que impidiesen tal inscripción, puedan suscribir y/u otorgar los documentos privados o públicos precisos para la aclaración, corrección, subsanación o rectificación necesarias para la definitiva inscripción en dicho Registro Mercantil.

QUINTO. - Redacción, lectura y, en su caso, aprobación del acta

Y no habiendo más asuntos que tratar, se da por terminada la reunión de la que se levanta la presente Acta, que una vez leída es aprobada por unanimidad y por todos los asistentes, incluidos el Visto Bueno del presidente y firma del secretario, en el lugar y fecha citadas en el encabezamiento.

Y para que así conste y surta todos sus efectos legales, se libra la presente, con el Vº Bº del presidente, en Barcelona a veintidós de junio de dos mil veintisiete.

VºBº

JOSEP FABREGAT CLOTET
presidente

RAMON LUIS GARCÍA TORNÉ
secretario

D. Luis Izquierdo Planas en su calidad de Secretario del Consejo de Administración de la sociedad **PENSIUM, S.L.** (en adelante, la “**Sociedad**”) y con facultad para certificar de conformidad con lo dispuesto en el artículo 109 del Reglamento del Registro Mercantil,

CERTIFICA

Que al término de la reunión del Consejo de Administración celebrada el 27 de junio de 2022, se levantó el Acta que a continuación se transcribe parcialmente en cuanto aquí interesa:

“En Barcelona, en el domicilio social de la Sociedad, siendo las 16 horas del día 27 de junio de 2022, se reúne el Consejo de Administración de la sociedad PENSIUM, S.L., el cual fue convocado de conformidad con las previsiones estatutarias, mediante comunicación individual y escrita, debidamente remitida a todos y cada uno de los consejeros, el pasado 20 de junio de 2022, a la dirección de correo electrónico que como suya figura en la documentación de la Sociedad.

Se transcribe a continuación el texto íntegro de la convocatoria:

“*Me dirijo a Uds. con el objeto de convocarles a la reunión del Consejo de Administración de la sociedad PENSIUM, S.L., la cual se celebrará por videoconferencia, el próximo día 27 de junio de 2022, a las 16 horas, para tratar en relación a los siguientes asuntos del*

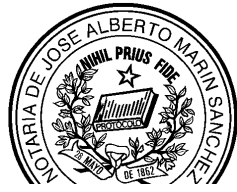
ORDEN DEL DIA

- Primero.- [...]
- Segundo.- [...]
- Tercero.- [...]
- Cuarto.- [...]
- Quinto.- *Aprobación de una operación de titulización de derechos de crédito de la filial de la Sociedad, Pensium Direct, S.L.*
- Sexto.- *Aprobación de los contratos a suscribir para la operación de titulización.*
- Séptimo.- [...]
- Octavo.- [...]
- Noveno.- [...]
- Décimo.- [...]
- Undécimo.- [...]
- Duodécimo.- *En su caso, lectura y aprobación del acta.*

La documentación / información relativa a los puntos del orden del día, será puesta a su disposición en el transcurso de los próximos días, a través del siguiente enlace dropbox:

<https://www.dropbox.com/sh/aypiomf3qfa3a87/AABqQ1KO3ooKcdFMET3soKI5a?dl=0>

La reunión se celebrará de forma telemática, mediante la herramienta corporativa adoptada – Zoom. A tal efecto, el enlace zoom para la celebración del consejo es el siguiente:



<https://us02web.zoom.us/j/84221654739?pwd=Q1FJUVPMa2l1Yk1QZ0lJQmwyYS9kdz09>

Se prevé que la reunión del Consejo dure hasta las 18 horas.

En caso de no poder asistir, ruego se dirija al Sr. Luis Izquierdo (Secretario del Consejo), a fin y efecto de que se le pueda remitir, si fuera de su interés, la correspondiente delegación de asistencia y voto.

En Barcelona, a 20 de junio de 2022

*D. Jon Bárcena Arteagabeitia
Presidente del Consejo de Administración”*

Asisten a la reunión, los miembros del Consejo de Administración que se hacen constar a continuación, de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 98 del Reglamento del Registro Mercantil:

Sr. JUAN BARCENA ARTEAGABEITIA, en su calidad de Presidente del Consejo de Administración

Sr. MIGUEL PERDIGUER ANDRES, en su calidad de Consejero Delegado

Sr. DAVID IGUAL MOLINA

MUTUAL MÉDICA, M.P.S. A PRIMA FIJA, representada por la Sra. Sandra Cantos López

Adicionalmente, asisten a la reunión en su calidad de observadores, los siguientes Sres.:

Sr. JOSEP FABREGAT en nombre de los Socios Emprendedores y de los Socios Iniciales PF

Sr. DAVIDE CANNAROZZI en nombre de GLOBAL NEW ENERGY FINANCE S.L. (GNE)

Sr. ALBERT BOTET en nombre de PERALSI, S.L.U. (PERALSI)

Sr. JAVIER NUCHE en nombre de ATRESMEDIA CAPITAL, S.L.U. (ATRESMEDIA)

Sr. RAIMON ROYO en nombre de ARQUIA BANK, S.A. (ARQUIA)

Se deja constancia de que los Sres. Albert Botet Cortés, Javier Nuche Sanz y Raimon Royo Uño, asisten en calidad de observadores en tanto en cuanto todavía no ha finalizado la formalización de su nombramiento como miembros del Consejo.

Los Sres. David Grasa (AM GESTIO), Pedro C. del Pozo (Mutualidad de la Abogacia), Sergio Pérez (BIDSA) y Juan Antonio Moreno (Mediaset) han excusado su asistencia.

Actúa como Presidente de la reunión D. Juan Bárcena Arteagabeitia y como Secretario D. Luis Izquierdo Planas, quienes ocupan dichos cargos en el seno del Consejo.

La presente reunión del Consejo de Administración se celebra por videoconferencia. A este respecto, se deja constancia de que ninguno de los consejeros se opone a este procedimiento, de que se cuenta con los medios necesarios para ello y de que, a los efectos de garantizar la identidad de los presentes, tanto el Presidente como el resto de asistentes, manifiestan conocerse directamente y que no existe ninguna duda en cuanto a la identidad de los mismos.

El Presidente declara la válida constitución del Consejo para deliberar y tomar acuerdos por hallarse presentes o representados mayoría legal y estatutariamente suficiente de sus miembros, sin que ningún asistente presente protesta o reserva alguna.

Acto seguido, tras unas breves palabras de bienvenida por parte del Presidente y previa lectura del Orden del Día, se inicia el debate sobre los distintos puntos del orden, se delibera sobre los mismos en la forma que a continuación se expone, y se adoptan los siguientes

ACUERDOS

Primero.- [...]

Segundo.- [...]

Tercero.- [...]

Cuarto.- [...]

Quinto.- Aprobación de una operación de titulización de derechos de crédito de la filial de la Sociedad, Pensium Direct, S.L.

Toma la palabra el Sr. Josep Fabregat para informar a los presentes sobre el proyecto de titulización a través del FONDO PENSIUM ESG I, FONDO DE TITULIZACIÓN. El informe presentado se adjunta a la presente como Anexo 5.

El Consejo de Administración aprueba por unanimidad una operación de titulización de derechos de crédito (los “**Derechos de Crédito**” o los “**Activos**”) derivados de los contratos de crédito (los “**Contratos de Crédito**”) concedidos por la filial de la Sociedad, Pensium Direct, S.L (la “**Cedente**”), a personas físicas (los “**Cientes**”), que serán cedidos a un fondo de titulización denominado “PENSIUM ESG I, FONDO DE TITULIZACIÓN” (el “**Fondo**”), o cualquier otra denominación que se acuerde posteriormente.

El Fondo será constituido y administrado por EBN TITULIZACIÓN, SOCIEDAD ANÓNIMA UNIPERSONAL, S.G.F.T. (la “**Sociedad Gestora**”) de conformidad con el régimen legal previsto en la Ley 5/2015, de 27 de abril, de fomento de la financiación empresarial (la “**Ley 5/2015**”), y las demás disposiciones legales y reglamentarias que resulten de aplicación. La Sociedad Gestora contratará con cuantos servicios considere necesarios o convenientes para la constitución y el adecuado funcionamiento del Fondo.

El Fondo será abierto (renovable y ampliable) por su activo y por su pasivo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 21, apartados a) y b) de la Ley 5/2015, y tendrá un importe vivo máximo de DOSCIENTOS MILLONES DE EUROS (200.000.000 €).

El Fondo podrá adquirir (i) en la fecha de constitución del Fondo, determinados derechos de crédito iniciales; y (ii) desde la fecha de constitución del Fondo y hasta la fecha de terminación del período de cesión, determinados derechos de crédito adicionales. El Fondo podrá estar dividido o preverse en durante la vida del Fondo su división en varios compartimentos independientes, en los términos que las partes intervinientes en la constitución del mismo acuerden, de conformidad con lo previsto en el artículo 15.2 de la Ley 5/2015.

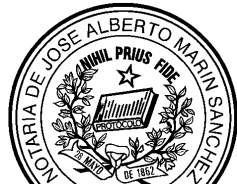
Sexto.- Aprobación de los contratos a suscribir para la operación de titulización.

Tras las oportunas explicaciones del Sr. Fabregat y a los efectos oportunos, el Consejo de Administración aprueba por unanimidad de los presentes, lo siguiente:

A) APROBACION DE LOS CONTRATOS

Suscribir los documentos que sean necesarios para el buen fin de la operación de titulización y, en particular, los siguientes:

- (i) En su condición de socio de Pensium Direct, S.L., la escritura de constitución del Fondo.
- (ii) En su condición de socio de Pensium Direct, S.L., el contrato de cesión de los Derechos de Crédito.



- (iii) Un contrato de administración y gestión de cobros, en virtud del cual la Sociedad prestará servicios de administración a la Sociedad Gestora y al Fondo, así como cualesquiera contratos de subcontratación de dichas funciones en cualquier tercero.
- (iv) Cualesquiera otros contratos que sean usuales, necesarios o convenientes para la constitución o actividad del Fondo y/o administración de los Activos cedidos al Fondo y, en general, para el desarrollo de la operación de titulización.

B) OTORGAMIENTO DE PODERES

A los efectos de poder llevar a cabo la operación de titulización, se acuerda por unanimidad otorgar poder tan amplio como en Derecho sea necesario a favor de:

- D. MIGUEL PERDIGUER ANDRÉS, mayor de edad, con domicilio a estos efectos en Barcelona, calle Balmes 83 pral. y D.N.I. número 38.062.867-Y, en vigor; y
- D. DAVID IGUAL MOLINA, mayor de edad, con domicilio a estos efectos en Barcelona, calle Balmes 83 pral. y D.N.I. número 35.033.336-N, en vigor;

para que cualquiera de ellos, actuando solidariamente y sin limitación, y con facultad de sustitución apoderando a cualquier tercero (y, en tal caso, con capacidad para autorizar la autocontratación), pueda llevar a cabo las siguientes actuaciones y otorgar en nombre de la Sociedad, los documentos que a continuación se indican:

- (i) Comparecer ante Notario Público junto con representantes debidamente autorizados de la Sociedad Gestora para otorgar la escritura de constitución del Fondo, con las características que se han descrito anteriormente, o las nuevas acordadas, o bien otorgar cuantos documentos públicos o privados de adhesión a la escritura de constitución del Fondo, en su caso, realizando las manifestaciones y asumiendo las obligaciones, compromisos y garantías que estime oportunas en relación con el Fondo.
- (ii) Celebrar en los términos que estime convenientes los contratos indicados en el acuerdo Segundo anterior, así como cualquier otro previsto en la escritura de constitución del Fondo, o que estime conveniente celebrar en relación con la operación de titulización con cualquiera de las partes participantes en la operación de titulización.
- (iii) Establecer cuantas estipulaciones y condiciones estimen necesarias al objeto de completar y/o aclarar aquellos aspectos que no queden determinados en el presente acuerdo, pudiendo suscribir cuantos documentos o declaraciones sean precisos a tal fin.
- (iv) Comparecer ante Notario, ante el Registro Mercantil, ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores, ante el Mercado Alternativo de Renta Fija, ante el Banco de España o ante cualquier autoridad competente para otorgar y firmar o presentar en nombre y representación de la Sociedad cualesquiera contratos o documentos que sean necesarios en relación con la operación de titulización, así como elevar a público cualesquiera decisiones del órgano de administración que sean necesarios a tales fines.
- (v) Adquirir los valores emitidos con cargo al Fondo, en los términos que estimen convenientes y en la proporción que consideren oportuna.
- (vi) Proceder, en caso de ser necesario, a la sustitución y/o recompra de los Derechos de Crédito en las condiciones que se establezcan en la escritura de constitución del Fondo.
- (vii) En general, realizar y tramitar cuantos actos, gestiones, autorizaciones, así como firmar cuantos documentos sean precisos con el fin de integrar los Derechos de Crédito en el Fondo.
- (viii) Firmar cualesquiera documentos públicos o privados en relación con las facultades conferidas en este apoderamiento, incluidas escrituras de subsanación, modificación,

ratificación o cancelación de la escritura de constitución del Fondo o de la escritura de adhesión a la misma, o de cualesquiera otros contratos o documentos suscritos en relación con la operación de titulación.

- (ix) Llevar a cabo cuantos actos sean complementarios o necesarios para completar la ejecución del apoderamiento recibido.

C) DOCUMENTACION ACUERDOS

Facultar a cada uno de los consejeros y al secretario no consejero para que cualquiera de ellos, por sí sólo, pueda comparecer ante Notario, con las más amplias facultades para otorgar y firmar las escrituras precisas, a fin de que puedan formalizarse los anteriores acuerdos y los negocios jurídicos que de ellos traigan causa, elevándolos a escritura pública, para que puedan surtir todos sus efectos legales, incluso los de su inscripción en el Registro Mercantil, facultándoles especial y expresamente para que, si al ser presentada dicha escritura para su inscripción en el Registro Mercantil, dicho Registro apreciase errores, defectos u omisiones que impidiesen tal inscripción, puedan suscribir y/u otorgar los documentos privados o públicos precisos para la aclaración, corrección, subsanación o rectificación necesarias para la definitiva inscripción en dicho Registro Mercantil.

Séptimo.- [...]

Octavo.- [...]

Noveno.- [...]

Décimo.- [...]

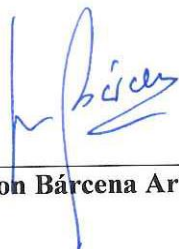
Undécimo.- [...]

Y no habiendo ruegos ni preguntas se levanta la sesión a las 18 horas.

DILIGENCIA DE APROBACIÓN: El Consejo de Administración, previa su redacción por el Secretario, aprueba por unanimidad la presente Acta en fecha 27 de junio de 2022. Todos los miembros del Consejo de Administración presentes en la reunión firman a continuación en señal de aprobación junto con el Secretario y el Visto Bueno del Presidente.

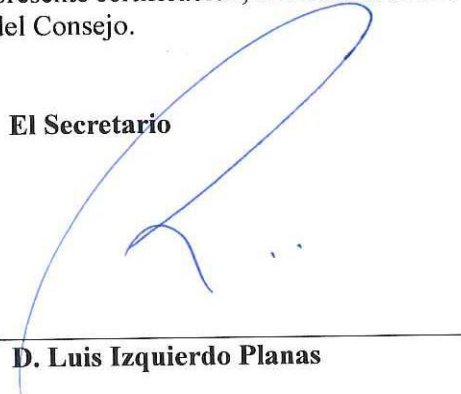
Y para que así conste a los efectos oportunos expido la presente certificación, en Barcelona a 27 de junio de 2022, con el Visto Bueno del Sr. Presidente del Consejo.

VºBº El Presidente

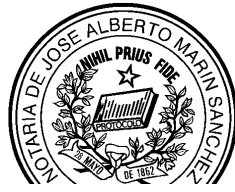


D. Jon Bárcena Arteagabeitia

El Secretario



D. Luis Izquierdo Planas

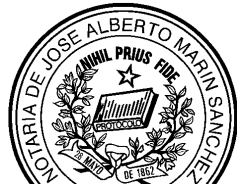


LISTADO DE ANEXOS

- ANEXO IX.- Derechos de Crédito Iniciales
- ANEXO 1.1.- Definiciones
- ANEXO 5.5.4.(a).- Modelo de comunicación de la Oferta de Venta
- ANEXO 5.5.4.(b).- Modelo de comunicación del Cedente
- ANEXO 5.5.4.(c).- Modelo de declaración de conformidad con los Criterios de Elegibilidad
- ANEXO 7.4.- Modelo de documento privado de emisión
- ANEXO 7.9.1.- Solicitud de Emisión

DERECHOS DE CREDITO INICIALES

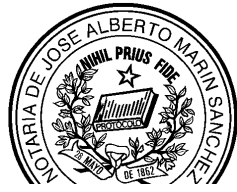
ID PRESTAMO	ID DEUDOR	PRINCIPAL TEORICO	IMPORTE ACTUAL	FECHA CONCESION	FECHA FINAL VIGENTE	TIPO DE INTERES	DESCUENTO APLICADO	COMPARTIMENTO
220103158A	A220103158	17.683,00	17.683,00	03/03/2022	31/12/2041	5,70	4,00	1
220103451P	P220103451	19.249,00	19.249,00	15/03/2022	30/06/2042	6,77	4,00	1
220103519R	R220103519	19.381,21	19.381,21	16/03/2022	30/06/2042	6,77	4,00	1
220103434Y	Y220103434	22.300,03	22.300,03	21/03/2022	30/06/2042	5,70	4,00	1
220103703K	K220103703	16.488,19	16.488,19	22/03/2022	31/12/2041	5,70	4,00	1
220103358Q	Q220103358	16.614,98	16.614,98	29/03/2022	30/06/2042	5,70	4,00	1



ANEXO 1.1. Definiciones

“Acta Previa de Transparencia”	Documento obligatorio a elaborar por notario con carácter previo a la firma de una escritura de crédito con garantía real, de conformidad con la Ley 5/2019, para dejar constancia de que la documentación precontractual entregada al correspondiente cliente cumple con todos los requisitos legales.
“Agencia de Calificación”	significa EthiFinance Ratings, S.L.
“Agente de Pagos”	significa EBN Banco de Negocios, S.A.
“Alerta de Administración”	significa: (i) la interrupción del flujo de información periódica procedente del Proveedor de Servicios de Administración; (ii) el deterioro del contenido informativo del mismo; y (iii) la entrada del Proveedor de Servicios de Administración en concurso de acreedores.
“Aportaciones”	significa las disposiciones adicionales que los Clientes podrán realizar bajo el correspondiente Contrato de Crédito.
“Asesor Registrado”	significa EBN Titulización, S.A.U., S.G.F.T.
“Banco de Cuentas”	significa EBN Banco de Negocios, S.A.
“Bono” o “Bonos”	significa, individualmente, cada uno de los bonos de titulización denominados en euros que podrán emitir los Compartimentos que incluye, conjuntamente, los Bonos Iniciales y los Bonos Adicionales.
“Bonos Adicionales”	significa los nuevos bonos de titulización que, en cada una de las Fecha de Emisión,

	emite el PENSIUM ESG I, FONDO DE TITULIZACIÓN.
“Bonos Iniciales”	significa la serie de dos (2) Bonos emitidos por el Compartimento Primero en la Fecha de Constitución por un importe nominal unitario de cien mil euros (100.000 €).
“Cantidad Aceptada de Cesiones”	significa el importe nominal de los Derechos de Crédito aceptados de la Oferta de Venta en una Fecha de Cesión.
“Cantidad Disponible de Amortización”	significa la menor de (a) la Cantidad Teórica de Principal de cada Compartimento y (b) los Recursos Disponibles de cada Compartimento en esa Fecha de Pago menos los importes correspondientes a los apartados (i) y (ii) del Orden de Prelación de Pagos.
“Cantidad Disponible de Cesión” o “Reserva de Compras”	significa la cantidad depositada siete (7) Días Hábiles anteriores a la Fecha de Cesión del Compartimento en la Cuenta de Compras del Compartimento correspondiente en concepto de Reserva de Compras.
“Cantidad Teórica de Principal de cada Compartimento”	significa la diferencia entre (a) el Valor Nominal Pendiente de los Bonos tras la última Fecha de Emisión durante el Periodo de Emisión o tras la última Fecha de Pago; menos (b) el Valor Nominal Pendiente de los Derechos de Crédito No fallidos en la última Fecha de Cesión, según corresponda; y menos (c) el saldo de la Reserva de Compras existente en la Fecha de Cesión inmediatamente anterior.
“Cedente”	significa Pensium Direct, S.L.
“Clientes”	significa los clientes que han suscrito o suscribirán Contratos de Crédito cuyos



	Derechos de Crédito se cederán al Fondo.
“CNMV”	significa la Comisión Nacional del Mercado de Valores.
“Compartimento Primero”	significa el compartimento creado en virtud de la presente en el que se agruparán en él los Derechos de Crédito Iniciales cedidos por el Cedente en la Fecha de Constitución; y su activo se renovará durante el Periodo de Cesión del Compartimento Primero mediante la cesión de Derechos de Crédito Adicionales, salvo que tenga lugar un Supuesto de Finalización Anticipada del Periodo de Cesión del Compartimento Primero, de conformidad con la Escritura.
“Compartimento Segundo”	significa el compartimento que se creará con ocasión de la cesión de Derechos de Crédito derivados de nuevos Contratos de Crédito, una vez terminado el Periodo de Incorporación del Compartimento Primero.
“Compartimentos”	significa los compartimentos separados por los que estará compuesto el Fondo en los que se agruparán los Derechos de Crédito que sean adquiridos por el Fondo en momentos sucesivos conforme a lo previsto en la Escritura.
“Contrato de Administración”	significa el contrato de administración que se formaliza en la presente fecha entre la Sociedad Gestora, actuando en representación del Fondo, y Pensium Direct, S.L.
“Contrato de Agencia”	significa el contrato para realizar el servicio financiero del Fondo y de la Emisión de Bonos de los distintos Compartimentos suscrito, en la presente fecha, entre la Sociedad Gestora (en

representación y por cuenta del Fondo) y el Agente de Pagos.

“Contrato de Cesión”

significa el contrato de cesión de créditos formalizado en documento privado en virtud del cual se produce la cesión de los Derechos de Crédito entre el Cedente y el Fondo.

“Contrato de Colocación”

significa el contrato de colocación suscrito en la presente fecha entre el Fondo, representado por la Sociedad Gestora, y la Entidad Colocadora.

“Contrato de Cuentas”

significa el contrato de cuentas otorgado en la presente fecha entre la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, el Cedente y el Banco de Cuentas.

“Contrato de Prenda”

significa el contrato formalizado en la presente fecha entre la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, y el Cedente para el otorgamiento de una prenda sobre la Cuenta de Cobros del Compartimento Primero, que se extenderá a las subsiguientes Cuentas de Cobros que se abran según lo establecido en la Escritura.

“Contrato de Suscripción”

significa el contrato de suscripción suscrito en la presente fecha entre el Fondo, representado por la Sociedad Gestora, y la Entidad Suscriptora.

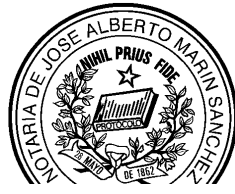
“Contratos de Crédito”

significa los créditos con aportaciones periódicas concedidos por Pensium Direct, S.L. a personas mayores dependientes de Grado II y Grado III con inmuebles en propiedad con el objetivo de facilitarles cuidados asistenciales en su domicilio o en residencias de la tercera edad privadas.



“Criterios de Elegibilidad”	significa los criterios recogidos en la <u>Estipulación 5.2</u> de la presente Escritura.
“Cuenta de Cobros”	significa cada una de las cuentas de cobros que el Cedente abrirá en Banco Santander, S.A. por cada Compartimento de conformidad con la Escritura de Constitución.
“Cuenta de Compras”	significa cada una de las cuentas de compras que el Fondo abrirá en el Banco de Cuentas por cada Compartimento de conformidad con el Contrato de Cuentas.
“Cuenta de Reservas”	significa cada una de las cuentas de reservas que el Fondo abrirá en el Banco de Cuentas por cada Compartimento de conformidad con el Contrato de Cuentas.
“Cuenta de Tesorería”	significa cada una de las cuentas de tesorería que el Fondo abrirá en el Banco de Cuentas por cada Compartimento de conformidad con el Contrato de Cuentas.
“Cuentas” o “Cuentas del Fondo”	significa, indistinta y conjuntamente, la Cuenta de Compras, la Cuenta de Reservas y la Cuenta de Tesorería de cada Compartimento.
“Datos personales del encargo” o “Datos personales”	significa, indistintamente, los nombres, apellidos, datos de contacto y datos financieros de los deudores.
“Derechos de Crédito Adicionales”	significa, junto con los derechos de crédito adicionales cedidos durante el Periodo de Cesión del Compartimento Primero, los derechos de crédito adicionales cedidos en cada Compartimento.
“Derechos de Crédito Cedidos”	significa, conjuntamente, los Derechos de Crédito Iniciales y los Derechos de Crédito Adicionales que sean cedidos al Fondo.

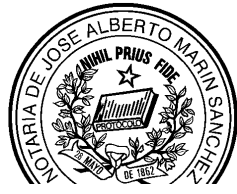
“Derechos de Crédito Disconformes”	significa los Derechos de Crédito que en las correspondientes Fechas de Cesión (incluyendo la Fecha de Constitución) no cumplan con los Criterios de Elegibilidad o no se ajusten al resto de declaraciones formuladas en la <u>Estipulación 5.9.</u>
“Derechos de Crédito Fallidos”	significa aquellos Derechos de Crédito derivados de un Contrato de Crédito que no genere pago de intereses en tres liquidaciones semestrales consecutivas y cuyo Inmueble no sea alquilado.
“Derechos de Crédito Iniciales”	significa los Derechos de Crédito que se relacionan en el <u>Anexo IX</u> de la Escritura de Constitución.
“Derechos de Crédito No Fallidos”	significa aquellos Derechos de Crédito que no cumplan la condición para ser considerados Derechos de Crédito Fallidos.
“Derechos de Crédito”	significa los derechos de crédito derivados de los Contratos de Crédito.
“Días Hábiles”	significa todos los días que no sean (i) festivo en la ciudad de Madrid ni (ii) inhábil en el calendario TARGET2 (<i>Trans European Automated Real-Time Gross Settlement Express Transfer System</i>), en el sentido que, de conformidad con la aplicación técnica 1/2008 de la Dirección General de Operaciones, Mercados y Sistemas de Pago del Banco de España, estos son todos los días salvo los sábados, domingos, el día de Año Nuevo, el Viernes Santo y el Lunes de Pascua (según el calendario aplicable en la sede del Banco Central Europeo), el 1º de mayo, el día de Navidad y el 26 de diciembre.
“Dotación para Gastos Iniciales”	significa la dotación que se realizará por la Sociedad Gestora en la Cuenta de



Tesorería del Compartimento correspondiente con cargo al Precio de Cesión de los Derechos de Crédito Iniciales para el Compartimento Primero y con cargo al Precio de Cesión de los primeros Derechos de Crédito que se incorporen a cada Compartimento, por el importe que en cada caso determine la Sociedad Gestora, y que en el caso del Compartimento Primero asciende a noventa mil setecientos cincuenta y dos euros con veinticinco céntimos de euro (90.752,25 €).

“Encargado”	significa el Proveedor de Servicios de Administración.
“Entidad Colocadora”	significa EBN Banco de Negocios, S.A.
“Entidad Suscriptora”	significa EBN Banco de Negocios, S.A.
“Escritura de Constitución” o “Escritura”	significa, indistintamente, la presente escritura pública de constitución del Fondo.
“Fecha de Ajuste”	significa el sexto (6º) Día Hábil anterior a cada Fecha de Cesión en la cual hayan sido conciliadas las diferencias que se hubiesen producido de acuerdo con la <u>Estipulación 6.3.4.</u> de la Escritura.
“Fecha de Cesión”	significa, individualmente, cualquiera de las Fechas de Cesión.
“Fecha de Constitución”	significa la fecha de otorgamiento de la presente Escritura.
“Fecha de Desembolso Inicial”	significa la fecha en que se deberá desembolsar el importe efectivo por la suscripción de los Bonos Iniciales, que habrá de coincidir con la Fecha de Constitución.

“Fecha de Desembolso”	significa la fecha de desembolso de cada emisión, que deberá coincidir con una Fecha de Pago y la correspondiente Fecha de Cesión.
“Fecha de Emisión”	significa, individualmente, cada una de las Fechas de Emisión.
“Fecha de Inicio del Compartimento Segundo”	significa la fecha en la que se produzca la primera incorporación de Derechos de Crédito al Compartimento Segundo.
“Fecha de Inicio”	significa, conjuntamente, las fechas de inicio de todos los Compartimentos.
“Fecha de Pago”	significa: el cuarto (4º) Día Hábil anterior a la finalización de cada semestre natural, es decir, el cuarto (4º) Día Hábil anterior a la finalización de los meses de diciembre y de junio de cada año, siendo la primera Fecha de Pago el 27 de diciembre de 2022;
“Fecha de Solicitud de Emisión”	significa cada una de las fechas en que la Sociedad Gestora reciba una solicitud de emisión del Cedente, siempre que la reciba antes de las 17:00 horas (CET), seis (6) Días Hábiles antes de la respectiva Fecha de Desembolso de la Emisión.
“Fecha de Vencimiento del Fondo”	significa el 30 de junio de 2064.
“Fecha de Vencimiento Final”	véase el significado que se le otorga en la <u>Estipulación 2.2.</u> de la presente Escritura.
“Fecha de Vencimiento Legal”	significa el 30 de junio de 2066.
“Fecha Límite de Solicitud de Incorporación a MARF”	significa el 31 de diciembre de 2022.
“Fechas de Cesión”	significa, conjuntamente, la Fecha de Constitución y las sucesivas fechas de cesión que tienen lugar el cuarto (4º) Día Hábil anterior a la finalización de cada semestre natural (es decir el cuarto (4º)



Día Hábil anterior a los meses de enero y julio).

“Fechas de Emisión”

significa la Fecha de Constitución en las que tiene lugar la emisión de los Bonos Iniciales del Compartimento Primero y las fechas en que se emitan Bonos Adicionales de cualquiera de los Compartimentos, que deberá tener lugar el quinto (5º) Día Hábil anterior a una Fecha de Desembolso durante el Periodo de Emisión, en los que la Sociedad Gestora haya recibido, al menos con un (1) Día Hábil de antelación a una Fecha de Emisión, la Solicitud de Emisión con la instrucción correspondiente del Cedente para llevar a cabo una emisión de Bonos Adicionales del Compartimento o Compartimentos correspondientes.

“Fechas de Inicio”

significa, conjuntamente, las fechas de inicio de todos los Compartimentos.

“Fechas de Pago”

significa el cuarto (4º) Día Hábil anterior a la finalización de cada semestre natural, es decir, el cuarto (4º) Día Hábil anterior a la finalización de los meses de diciembre y junio de cada año, siendo la primera Fecha de Pago el 27 de diciembre de 2022.

“Fondo de Reserva”

significa, para cada Compartimento, el saldo de su respectiva Cuenta de Reservas.

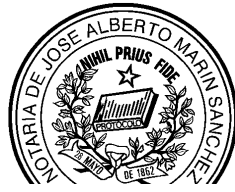
“Fondo”

significa PENSIVUM ESG I, FONDO DE TITULIZACIÓN.

“Garantías de Anticresis”

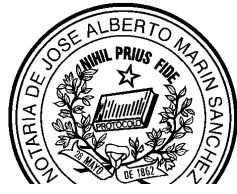
significa las garantías reales de anticresis debidamente inscritas en el correspondiente Registro de la Propiedad, los Clientes y/o sus familiares otorgan en garantía de los Contratos de Crédito, en virtud de las cuales el Cedente adquiere el derecho a percibir los frutos del inmueble,

	con la obligación de aplicarlos al pago de los intereses, si se debieren, y después al del capital de su crédito.
“Gastos Extraordinarios”	significa los gastos que se recogen en la <u>Estipulación 10.5.2.(ii)</u> de la Escritura.
“Gastos Ordinarios”	significa, para cada Compartimento, cualquier gasto necesario para su normal funcionamiento que actualmente se devengarían o que en un momento futuro pudieran devengarse, entre los que se encuentran los descritos en la <u>Estipulación 10.5.2.(i)</u> de la Escritura.
“Iberclear”	significa la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.
“ICMA”	significa la <i>International Capital Markets Association</i> .
“Importe Máximo del Fondo”	significa doscientos millones de euros (200.000.000 €).
“Inmueble”	significa la vivienda propiedad del Cliente y/o de sus familiares que se encuentre desocupada o la cual vaya a quedar desocupada como consecuencia del ingreso del Cliente en una residencia privada de la tercera edad o similar, o su traslado al domicilio de un familiar o allegado suyo.
“Inquilinos”	significa las personas que suscriban el correspondiente contrato de arrendamiento con el Cedente sobre el Inmueble.
“Ley 5/2015”	significa la Ley 5/2015 de 27 de abril de 2015, de fomento de la financiación empresarial.



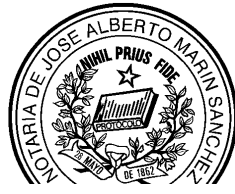
“Ley de Protección de Datos”	significa la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos y garantía de los derechos digitales.
“Ley del Mercado de Valores”	significa el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre.
“MARF”	significa el Mercado Alternativo de Renta Fija.
“Margen de Intermediación Financiera”	significa, para cada Compartimento, la diferencia entre (i) los Recursos Disponibles de cada Compartimento menos (ii) la suma de las cantidades a que se refieren los conceptos comprendidos entre las posiciones primera (1º) a quinta (5º) del Orden de Prelación de Pagos. remanente tras la liquidación de todas las obligaciones de pago del Fondo.
“MiFID II”	significa la Directiva 2014/65/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 15 de mayo de 2014, relativa a los mercados de instrumentos financieros y por la que se modifican la Directiva 2002/92/CE y la Directiva 2011/61/UE.
“Nivel Requerido del Fondo de Reserva”	significa, para cada Compartimento, un importe equivalente al 1% del Valor Nominal Pendiente de los Bonos de dicho Compartimento en la Fecha de Pago correspondiente.
“Normativa de Protección de Datos”	significa la Ley de Protección de Datos y su normativa de desarrollo.
“Oferta de Venta”	significa la oferta la oferta de venta que remitirá el Cedente a la Sociedad Gestora mediante el envío de un fichero informático con el detalle de los Derechos de Crédito Adicionales de cada

	<p>Compartimento, en su caso, a través de correo electrónico o de cualquier otro medio acordado entre las partes. La comunicación de la Oferta de Venta deberá completarse de acuerdo con el modelo establecido como <u>Anexo 5.5.4.(a)</u>.</p>
“Orden de Prelación de Pagos”	<p>significa el orden de prelación que se establece en la <u>Estipulación 14.3.1.</u> de la Escritura.</p>
“Pensium Direct”	<p>significa Pensium Direct, S.L.</p>
“Periodo de Amortización”	<p>significa el periodo que comenzará en la fecha de finalización del Periodo de Cesión de un Compartimento (exclusive) y que terminará en la Fecha de Vencimiento Final de dicho Compartimento (inclusive).</p>
“Periodo de Aportaciones del Compartimento Primero”	<p>significa el periodo comprendido entre la finalización del Periodo de Incorporación del Compartimento Primero y la fecha en la que se cumplan, como máximo, sesenta (60) meses desde la misma.</p>
“Periodo de Aportaciones”	<p>significa el periodo comprendido entre la finalización del Periodo de Incorporación del correspondiente Compartimento y la fecha en la que se cumplan, como máximo, sesenta (60) meses desde la misma.</p>
“Periodo de Cesión del Compartimento Primero”	<p>significa el periodo comprendido entre la Fecha de Constitución y la fecha en la que se cumplan, como máximo, setenta y ocho (78) meses desde la Fecha de Desembolso Inicial (incluida).</p>
“Periodo de Cesión”	<p>significa el periodo comprendido entre la Fecha de Inicio del correspondiente Compartimento y la fecha en la que se</p>



	<p>cumplan, como máximo, setenta y ocho (78) meses desde la misma.</p>
“Periodo de Incorporación del Compartimento Primero”	<p>significa el periodo comprendido entre la Fecha de Constitución y la fecha en la que se cumplan dieciocho (18) meses desde la misma.</p>
“Periodo de Incorporación”	<p>significa el periodo comprendido entre la fecha de inicio del Periodo de Cesión del correspondiente Compartimento y la fecha en la que se cumplan dieciocho (18) meses desde la misma.</p>
“Periodos de Devengo de Intereses”	<p>significa los períodos que medien entre dos Fechas de Pago (incluyendo la inicial y excluyendo la final).</p>
“Precio de Cesión de los Derechos de Crédito Iniciales”	<p>significa ciento siete mil doscientos cuarenta y siete euros con setenta y cinco céntimos de euro (107.247,75 €), equivalente al 96% del Valor Nominal Pendiente de los Derechos de Crédito Iniciales del Compartimento Primero.</p>
“Precio de Cesión”	<p>significa el precio de adquisición de cada Derecho de Crédito Cedido en una Fecha de Cesión, que será como máximo el 96% del Valor Nominal Pendiente menos el Nivel Requerido del Fondo de Reserva sujeto al cumplimiento de lo establecido en la <u>Estipulación 5.1.</u></p>
“Precio de Suscripción de los Bonos Iniciales”	<p>significa el 100% del Importe Nominal de los Bonos Iniciales emitidos en la Fecha de Constitución, correspondiente al Precio de Cesión de los Derechos de Crédito Iniciales, la dotación de Gastos Iniciales del Compartimento Primero y el Nivel Requerido del Fondo de Reserva.</p>
“Primera Fecha de Pago”	<p>significa el 27 de diciembre de 2022.</p>
“Proveedor de Servicios de	<p>significa Pensium Direct, S.L. o cualquier</p>

Administración”	otra entidad que lo sustituya en virtud de lo dispuesto en la presente Escritura.
“Rating Investment Grade”	significa el rating mínimo equivalente o superior a BBB- de la aseguradora con la que hayan suscrito un Seguro de Alquiler los Inquilinos que accedan a un Inmueble.
“Real Decreto 1310/2005”	significa 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 materia de admisión y negociación de valores en mercados secundarios oficiales, de ofertas públicas de venta o suscripción y del folleto exigible a tales efectos.
“Recursos Disponibles”	significa, para cada Compartimento, los que se recogen en la <u>Estipulación 14.2.2.</u> de la presente Escritura.
“Redondeo de Emisión”	significa la diferencia entre el Valor Nominal Pendiente de los Bonos tras cada emisión de Bonos Adicionales (o tras la emisión de los Bonos Iniciales) menos el Precio de Cesión de los Derechos de Crédito Iniciales o menos el Precio de Cesión de los Derechos de Crédito Adicionales, según corresponda.
“Registro de Datos Personales” o “RPD”	significa el registro de los datos personales necesarios para emitir las órdenes de cobro a los Deudores correspondientes que el Proveedor de Servicios de Administración se compromete a comunicar a la Sociedad Gestora en la Fecha de Constitución y el séptimo (7 ^a) Día Hábil anterior a cada Fecha de Cesión, y que estará encriptado mediante una clave depositada ante notario.
“Reglamento de Titulización”	significa el Reglamento (UE) 2017/2402 del Parlamento Europeo y del Consejo, de



12 de diciembre de 2017, por el que se establece un marco general para la titulización y se crea un marco específico para la titulización simple, transparente y normalizada, y por el que se modifican las Directivas 2009/65/CE, 2009/138/CE y 2011/61/UE y los Reglamentos (CE) nº 1069/2009 y (UE) nº 648/2012.

“Reglamento General de Protección de Datos”

significa el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos y por el que se deroga la Directiva 95/46/CE.

“Seguro de Alquiler”

significa el seguro que los Inquilinos que accedan a un Inmueble hayan suscrito en garantía del alquiler con una aseguradora que dispone de un rating mínimo equivalente o superior a BBB-, y el cual cubre el riesgo de impago por importe equivalente a, al menos, doce (12) meses del precio mensual del arrendamiento del Inmueble, así como los gastos jurídicos y vandálicos derivados de la ocurrencia de un siniestro sobre el Inmueble, siendo el beneficiario de la póliza de seguro el Cedente.

“SMN”

significa Sistema Multilateral de Negociación.

“Sociedad Gestora”

significa EBN Titulización, S.A.U., S.G.F.T.

“Socio”

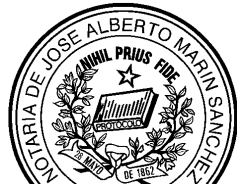
significa Pensium, S.L.

“Solicitud de Emisión”

significa la solicitud de emisión del Cedente en la que se establezca el importe nominal de los nuevos Bonos a emitir, conforme al modelo que se adjunta como

Anexo 7.9.1.

“Supuestos de Finalización Anticipada del Periodo de Cesión”	significa los supuestos recogidos en la <u>Estipulación 5.5.1.</u> de la presente Escritura.
“Supuestos de Liquidación del Compartimento”	significa los supuestos recogidos en la <u>Estipulación 4.1.2.</u> de la Escritura.
“Supuestos de Liquidación del Fondo”	significa los supuestos recogidos en la <u>Estipulación 4.1.1.</u> de la Escritura.
“Supuestos de Liquidación”	significa, conjuntamente, los Supuestos de Liquidación del Fondo y los Supuestos de Liquidación del Compartimento.
“Supuestos de Sustitución del Proveedor de Servicios de Administración”	significa los supuestos recogidos en la <u>Estipulación 6.8.5.</u> de la Escritura.
“Test de Barthel”	test basado en el conocido índice de Barthel, como instrumento ampliamente utilizado para medir la capacidad de la persona para la realización de diez actividades básicas de la vida diaria, obteniéndose una estimación cuantitativa del grado de dependencia del sujeto.
“Texto Refundido de la Ley Concursal”	significa el Texto Refundido de la Ley Concursal aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo.
“Valor Nominal Pendiente de los Bonos”	significa el valor nominal pendiente de pago de los Bonos vivos en cada momento.
“Valor Nominal Pendiente”	significa el valor nominal pendiente y no vencido de los Derechos de Crédito que se vayan a ceder al Fondo bajo el correspondiente Contrato de Crédito.
“Valor Nominal Unitario de los Bonos”	significa el importe de nominal unitario de cada uno de los Bonos de cada Compartimento, que será de cien mil



ANEXO 5.5.4.(a).
Modelo de comunicación de Oferta de Venta

Ref.: Oferta de Venta – PENSIUM ESG I, FONDO DE TITULIZACIÓN

Estimados Sres.:

Nos ponemos en contacto con ustedes en relación con la escritura de constitución de “PENSIUM ESG I, FONDO DE TITULIZACIÓN” (el “**Fondo**”) otorgada por, entre otros, EBN Titulización, Sociedad Anónima Unipersonal, S.G.F.T. (la “**Sociedad Gestora**”) el pasado 28 de junio de 2022 ante el Notario de Barcelona, D. José Alberto Marín (la “**Escritura de Constitución**”).

Los términos definidos en la presente comunicación tendrán el significado que se otorga a los mismos en la Escritura de Constitución.

De conformidad con lo dispuesto en la Estipulación 5.5.4.(i) de la Escritura de Constitución, remitimos por la presente una Oferta de Venta de los Derechos de Crédito Adicionales cuyo detalle se incorporan en el fichero adjunto al presente correo electrónico.

En virtud de la Estipulación citada en el párrafo anterior, la remisión del fichero adjunto se entiende como (i) una oferta irrevocable de venta de Pensium Direct, S.L. (el “**Cedente**”) y (ii) una declaración del Cedente de que se cumplen las declaraciones recogidas en la Estipulación 5 de la Escritura de Constitución, entre las cuales se encuentra el cumplimiento de los Criterios de Elegibilidad recogidos en la Estipulación 5.2 de la Escritura de Constitución y las declaraciones del Cedente respecto de sí mismo y de los Derechos de Crédito Adicionales recogidas en la Estipulación 5.8.(i) y en la Estipulación 5.8.(ii), respectivamente, de la Escritura de Constitución.

Asimismo, les informamos que el fichero adjunto al presente email cumple con el contenido mínimo previsto en la Estipulación 5.5.4.(i) de la Escritura de Constitución.

Rogamos respondan a la presente notificación a la dirección de correo electrónico [●], como prueba de su recepción y de la aceptación de la adquisición de los Derechos de Crédito incluidos en la presente Oferta de Venta, indicando el listado con los Derechos de Crédito Adicionales aceptados y los rechazados.

A la espera de que la presente notificación surta los efectos oportunos, quedamos a su entera disposición para comentar el contenido de esta comunicación, o cualquier otro asunto que estimen pertinente.

Atentamente,

PENSIUM DIRECT, S.L.

[●]



ANEXO 5.5.4.(b).

Modelo de comunicación del Cedente en caso de que no se produjera el desembolso de los Bonos Adicionales

Para: EBN TITULIZACIÓN, SOCIEDAD ANÓNIMA UNIPERSONAL, S.G.F.T
Paseo de Recoletos, 29
28004 Madrid

De: PENSIUM DIRECT, S.L.
Calle Balmes, 83, principal 1ª
08008 Barcelona

En Madrid, a [●] de [●] de [●]

Ref.: Cesión de Derechos de Crédito Adicionales a PENSIUM ESG I, FONDO DE TITULIZACIÓN

Muy Sres. nuestros,

EBN Titulización, Sociedad Anónima Unipersonal, S.G.F.T. (la “**Sociedad Gestora**”) constituyó el pasado 28 de junio de 2022 el fondo de titulización denominado “PENSIUM ESG I, FONDO DE TITULIZACIÓN” (el “**Fondo**”), de acuerdo con el régimen legal previsto por la Ley 5/2015 y demás normativa aplicable, mediante escritura pública de constitución, de cesión de derechos de crédito y de emisión y suscripción de bonos de titulización, otorgada ante el Notario de Barcelona, D. José Alberto Marín (la “**Escritura de Constitución**”), en el que se agrupan derechos de crédito que se derivan de contratos de financiación de instalaciones fotovoltaicas, y prestación de servicios relacionados suscritos por PENSIUM DIRECT, S.L. (el “**Cedente**”).

De conformidad con la Estipulación 5.5.4. de la Escritura de Constitución, el Cedente remitió el día [●] de [●] de [●] a la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, una Oferta de Venta con el detalle de los Derechos de Crédito Adicionales a ceder al Fondo en la Fecha de Compra inmediatamente posterior.

La Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, ha notificado al Cedente el [●] de [●] de [●] que no ha tenido lugar el desembolso de los Bonos Adicionales.

De acuerdo con lo anterior, y de conformidad con la Estipulación 5.5.4. de la Escritura de Constitución, por la presente le notifico que el Cedente ha decidido [*Escoger una de las siguientes opciones:* (a) rescindir la cesión de todos los Derechos de Crédito Adicionales detallados en la Oferta de Venta del día [●] de [●] de [●]. / b) rescindir la cesión de parte de los Derechos de Crédito Adicionales detallados en la Oferta de Venta del día [●] de [●] de [●]. Se adjunta a la presente notificación como Anexo 1, el detalle de los Derechos de Crédito cuya cesión es objeto de rescisión. De conformidad con lo previsto en la Estipulación 5.5.4 de la Escritura de Constitución, se solicita aceptación expresa y por escrito de la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, de la rescisión de la cesión de los Derechos de Crédito Adicionales identificados en el Anexo 1, siendo válido a estos efectos la devolución firmada por parte de la Sociedad Gestora de la presente notificación.]

Por la presente, asimismo, le notifico que en el plazo máximo de [●] Días Hábiles desde la recepción por parte del Cedente de la aceptación de esta notificación, el Cedente ingresará en la Cuenta de Compras [*Escoger una de las siguientes opciones:* a) el Precio de los Derechos de Crédito Adicionales afectados cobrado por el Cedente de conformidad con lo previsto en la Escritura de Constitución. / b) las cantidades cobradas en exceso sobre el Precio de cesión de Derechos de Crédito Adicionales afectados como resultado de la presente rescisión.]

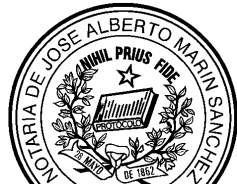
Los términos definidos en esta carta tendrán el significado que se otorga a los mismos en la Escritura de Constitución.

Rogamos la devolución de la presente notificación firmada al domicilio indicado en el encabezamiento, o bien a la dirección de correo electrónico [●], como prueba de su recepción y de la aceptación de su contenido.

Atentamente,

PENSIUM DIRECT, S.L.

[●]



ANEXO 5.5.4.(c).
Modelo de declaración de la Sociedad Gestora y el Cedente

Para: COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES
Calle de Edison, 4 – 28006 de Madrid

De: EBN TITULIZACIÓN, SOCIEDAD ANÓNIMA UNIPERSONAL, S.G.F.T
Paseo de Recoletos, 29
28004 Madrid

PENSIUM DIRECT, S.L.
Calle Balmes, 83, principal 1ª
08008 Barcelona

En Madrid, a [●] de [●] de [●]

Ref.: PENSIUM ESG I, FONDO DE TITULIZACIÓN

Muy Sres. nuestros,

Nos ponemos en contacto con ustedes en relación con el fondo de titulización “PENSIUM ESG I, FONDO DE TITULIZACIÓN” (el “**Fondo**”) constituido en virtud de escritura otorgada por, entre otros, EBN TITULIZACIÓN, SOCIEDAD ANÓNIMA UNIPERSONAL, S.G.F.T., como sociedad gestora del Fondo (la “**Sociedad Gestora**”) y PENSIUM DIRECT, S.L., como cedente (el “**Cedente**”), el pasado 28 de junio de 2022 ante el Notario de Barcelona, D. José Alberto Marín (la “**Escritura de Constitución**”) presentada a la CNMV el pasado [●] de [●] de 2022.

Los términos definidos en la presente comunicación tendrán el significado que se otorga a los mismos en la Escritura de Constitución.

De conformidad con lo dispuesto en la Estipulación 5.5.4.(ii) de la Escritura de Constitución, por la presente les manifestamos que:

- Que el Fondo ha adquirido [●] Derechos de Crédito Adicionales del Cedente, ascendiendo el importe total a [●importe en letra] ([●importe en números] €) euros.

- Que, en esta misma fecha, hemos procedido a comunicarles, a través del sistema CIFRADO, el detalle de los Derechos de Crédito Adicionales cedidos y sus características mediante el envío del correspondiente archivo informático establecido a este fin.
- Que los Derechos de Crédito Adicionales objeto de la referida comunicación cumplen todos los Criterios de Elegibilidad establecidos para su cesión al Fondo.

A la espera de que la presente notificación surta los efectos oportunos, quedamos a su entera disposición para comentar el contenido de esta comunicación, o cualquier otro asunto que estimen pertinente.

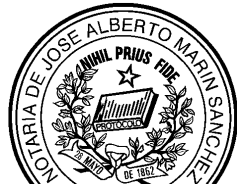
Muy atentamente,

PENSIUM DIRECT, S.L.

[•]

EBN TITULIZACIÓN, SOCIEDAD ANÓNIMA UNIPERSONAL, S.G.F.T.

[•]



ANEXO 7.4.
Modelo de documento de emisión

DOCUMENTO DE EMISIÓN DEL COMPARTIMENTO [●]

D./Dña. [●], con D.N.I. número [●], en nombre y representación de EBN TITULIZACIÓN, SOCIEDAD ANÓNIMA UNIPERSONAL, S.G.F.T. (la “**Sociedad Gestora**”), actuando a su vez en nombre y representación de PENSIVM ESG I, FONDO DE TITULIZACIÓN (el “**Emisor**” o el “**Fondo**”)

ACUERDA

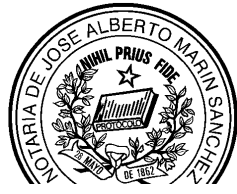
- I. Que, el día 28 de junio de 2022, la Sociedad Gestora constituyó el Fondo de acuerdo con el régimen legal previsto en la Ley 5/2015, de 27 de abril, de fomento de la financiación empresarial (la “**Ley 5/2015**”), el Reglamento (UE) 2017/2402 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2017, por el que se establece un marco general para la titulización y se crea un marco específico para la titulización simple, transparente y normalizada, y por el que se modifican las Directivas 2009/65/CE, 2009/138/CE y 2011/61/UE y los Reglamentos (CE) n° 1060/2009 y (UE) n° 648/2012 (el “**Reglamento de Titulización**”) y demás normativa aplicable, mediante la escritura pública de constitución del Fondo y cesión de derechos de crédito, otorgada ante el notario de Barcelona, D. [●] (la “**Escritura de Constitución**”).
- II. Que el Fondo, a través de la Sociedad Gestora, tiene como propósito la adquisición de los derechos de crédito (los “**Derechos de Crédito**”) derivados de los contratos de crédito concedidos por Pensivm Direct, S.L. (el “**Cedente**”).
- III. Que el Fondo está compuesto por compartimentos separados que se denominarán, conjuntamente, los “**Compartimentos**”. Cada uno de ellos estará destinado a la agrupación de Derechos de Crédito que sean adquiridos por el Fondo en momentos sucesivos conforme a lo previsto en la presente Escritura (todos los Derechos de Crédito que sean cedidos al Fondo se denominarán, conjuntamente, los “**Derechos de Crédito Cedidos**”). Cada uno de los Compartimentos tendrá el carácter de abierto por el activo.
- IV. Que, de conformidad con la Escritura de Constitución, a los efectos de financiar el pago del precio de cesión de los Derechos de Crédito, el Fondo podrá realizar emisiones de bonos de titulización (los “**Bonos**”), que integrarán su pasivo y ha designado a Iberclear como entidad encargada de llevar el registro contable de los Bonos representados mediante anotaciones en cuenta.
- V. Que, según lo previsto en la Escritura de Constitución, está previsto que los Bonos estén admitidos a negociación en el Mercado Alternativo de Renta Fija (el “**MARF**”). Para ello, la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, incorporó, en fecha

[●] de [●] de [●], un programa de emisión de bonos, por un importe máximo de 200.000.000 euros (el “**Programa**”).

VI. Que, a los efectos del establecimiento e incorporación del Programa, la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, elaboró un documento base informativo de incorporación, de fecha [●] de [●] de 2022, que fue incorporado a los registros del MARF el [●] de [●] de [●], cuyo apartado [●] incluía, entre otras cuestiones, una descripción de los términos y condiciones generales de los Bonos emitidos al amparo del Programa y de las obligaciones del Fondo, así como de los derechos de los titulares de los Bonos derivados de los mismos (junto con sus renovaciones, extensiones y suplementos, el “**Documento Base Informativo**”).

VII. Que en el día de hoy, D./Dña. [●], en nombre y representación de la Sociedad Gestora, quien a su vez actúa en nombre y representación del Fondo, ha decidido ejecutar una emisión de Bonos del Compartimento [●] (la “**Emisión del Compartimento [●]**”), siendo las características de la Emisión y de los Bonos emitidos las recogidas a continuación:

1. **Emisor:** PENSIUM ESG I, FONDO DE TITULIZACIÓN
2. **Denominación de la Emisión del Compartimento [●]:** [●]
3. **Naturaleza de los valores:** bonos de titulización no subordinados.
4. **Fungibilidad:** la Emisión del Compartimento [●] es fungible con la totalidad de las emisiones previas de Bonos de dicho Compartimento [●] realizadas de conformidad con lo previsto en la Escritura de Constitución.
5. **Código ISIN:** [●]
6. **Divisa:** Euro
7. **Valor nominal unitario de los Bonos:** cien mil (100.000) euros
8. **Número de Bonos:** [●]
9. **Precio de suscripción de los Bonos:** [●] % del importe nominal de los Bonos
10. **Importe nominal máximo de las emisiones de Bonos bajo el Programa:** hasta doscientos millones de euros (200.000.000€).
11. **Importe nominal de la Emisión del Compartimento [●]:** [●] euros
12. **Fecha de Emisión del Compartimento [●]:** [●]



13. **Fecha de Suscripción:** [●]
14. **Fecha de Desembolso:** [●]
15. **Fecha de Vencimiento Final:** [●]
16. **Tipo de interés:** de conformidad con lo previsto en la Escritura de Constitución (Estipulación 7.4.) y el Documento Base Informativo (apartado [●]).
17. **Fechas de pago de intereses:** [●]
18. **Amortización:** de conformidad con lo previsto en la Escritura de Constitución (Estipulación 7.11.) y el Documento Base Informativo (apartado [●]).
19. **Amortización anticipada del Fondo:** El Fondo podrá liquidarse anticipadamente en los términos previstos en la Estipulación 4.1 de la Escritura de Constitución y en el apartado [●] del Documento Base Informativo.
20. **Amortización anticipada del Compartimento [●]:** el Compartimento [●] podrá liquidarse anticipadamente, en los términos previstos en la Estipulación 4.1 de la Escritura de Constitución y en el apartado [●] del Documento Base Informativo.
21. **Forma de representación de los Bonos:** anotaciones en cuenta, de conformidad con lo previsto en la Escritura de Constitución y el Documento Base Informativo (apartado [●]).
22. **Entidad encargada de la llevanza del registro contable de los valores:** Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Bonos, S.A. Unipersonal (“**Iberclear**”) y sus entidades participantes.
23. **Mercado de cotización:** el Emisor solicitará la incorporación de los valores al MARF.
24. **Entidad que atenderá al servicio financiero de los Bonos:** EBN Banco de Negocios, S.A.
25. **Asesor Registrado:** EBN Titulización, S.A.U., S.G.F.T.
26. **Categoría de inversores a los que se dirigen los Bonos:** los Bonos se dirigirán a inversores cualificados, tal y como este término se define en el artículo 2(e) del Reglamento (EU) 2017/1129, 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.

27. **Rating:** en fecha [●] de [●] de [●], EthiFinance Ratings, S.L. asignó al Emisor una calificación crediticia de [●].

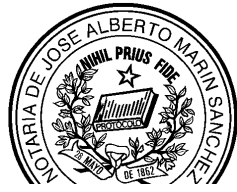
28. **Legislación aplicable:** los Bonos se emitirán de conformidad con la legislación española aplicable en cada momento.

Y para que conste, se expide la presente en [●], a [●] de [●] de [●].

EBN TITULIZACIÓN, SOCIEDAD ANÓNIMA UNIPERSONAL, S.G.F.T.

en nombre y representación de PENSIUM ESG I, FONDO DE TITULIZACIÓN

P.p.: D./Dña. [●]



**ANEXO 7.9.1.
Solicitud de Emisión**

Para: EBN TITULIZACIÓN, SOCIEDAD ANÓNIMA UNIPERSONAL, S.G.F.T
Paseo de Recoletos, 29
28004 Madrid

De: PENSIUM DIRECT, S.L.
Calle Balmes, 83, principal 1ª
08008 Barcelona

En Madrid, [●] de [●] de [●]

Referencia: Solicitud de Emisión de Bonos Adicionales por PENSIUM ESG I, FONDO DE TITULIZACIÓN.

Muy Sres. nuestros:

EBN Titulización, Sociedad Anónima Unipersonal, S.G.F.T. (la “**Sociedad Gestora**”) constituyó el pasado [●] de [●] de 2022 el fondo de titulización denominado “**PENSIUM ESG I, FONDO DE TITULIZACIÓN**” (el “**Fondo**”), de acuerdo con el régimen legal previsto por la Ley 5/2015 y demás normativa aplicable, mediante escritura pública de constitución, de cesión de derechos de crédito y de emisión y suscripción de bonos de titulización, otorgada ante el Notario de Barcelona, D. José Alberto Marín (la “**Escritura de Constitución**”), en el que se agrupan derechos de crédito cedidos por PENSIUM DIRECT, S.L. (el “**Cedente**”).

De conformidad con la Estipulación 7.9.1. de la Escritura de Constitución, por la presente les solicitamos que se lleve a cabo una Emisión de Bonos Adicionales por importe de [●] ([●] €) el próximo [●] de [●] de [●].

Asimismo, les informamos que el importe máximo de Aportaciones que los Clientes podrían realizar bajo los correspondientes Contratos de Crédito que se incorporarán al Compartimento [●] en la próxima Fecha de Cesión, la cual está dentro del Periodo de Incorporación del Compartimento [●] asciende a [●] ([●] €).

Les agradeceríamos les hiciesen llegar esta Solicitud de Emisión a la Entidad Colocadora de forma que ésta se asegure de obtener los suficientes compromisos de suscripción adicionales por parte de inversores cualificados con reconocida solvencia, que permitan la adquisición de dichas Aportaciones por el Fondo cuando ésta deba tener lugar.

Los términos definidos en esta carta tendrán el significado que se otorga a los mismos en la Escritura de Constitución.

Rogamos devolución de la presente notificación firmada al domicilio indicado en el encabezamiento, o bien a la dirección de correo electrónico [●], como prueba de su recepción y de la aceptación de su contenido.

A la espera de que la presente notificación surta los efectos oportunos, quedamos a su entera disposición para comentar el contenido de esta comunicación, o cualquier otro asunto que estimen pertinente.

Muy atentamente,

PENSIUM DIRECT, S.L.

[●]

Recibido,

EBN TITULIZACIÓN, SOCIEDAD ANÓNIMA UNIPERSONAL, S.G.F.T.

[●]



Información Mercantil interactiva de los Registros Mercantiles de España

Registro Mercantil de MADRID

Expedida el día: 27/06/2022 a las 16:22 horas.

Para cualquier consulta respecto a la petición que acaba de realizar recuerde el número de solicitud asignado:

Nº Solicitud: **P92HF40**

Índice de epígrafes solicitados:

- Datos generales
- Asientos de presentación vigentes
- Situaciones especiales

Datos generales

Denominación:

EBN TITULIZACION SA S.G.F.T.

Inicio de operaciones:

Una vez inscrita en el Registro Mercantil y en el correspondiente Registro de la Comisión Nacional del Mercado de Valores

Domicilio social:

PASEO DE RECOLETOS 29 MADRID 28004-MADRID

Duración:

Indefinida

N.I.F.:

A88248166 EUID: ES28065.081767796

Código LEI:

959800LQZ8PNDB7L5Q72

Datos registrales:

Hoja M-681377 Tomo 38296 Folio 110

Objeto social:

La constitución, administración y representación legal de los fondos de titulización y de los fondos de activos bancarios.

C.N.A.E.:

6630 - Actividades de gestión de fondos

Estructura del órgano:

Consejo de administración

Unipersonalidad:

La sociedad de esta hoja es unipersonal, siendo su socio único EBN BANCO DE NEGOCIOS SA, con N.I.F. A28763043

Último depósito contable:

2020

Asientos de presentación vigentes

Diario de documentos:

Datos actualizados el 27/06/2022, a las 13:56 horas

Diario/Asiento: No tiene asientos de presentación vigentes

Diario de cuentas:

Datos actualizados el 27/06/2022, a las 15:59 horas

Diario/Asiento: No tiene asientos de presentación vigentes

Diario de libros:

Datos actualizados el 27/06/2022, a las 09:00 horas

Diario/Asiento: 32/91937

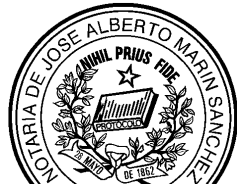
Diario de auditores y expertos:

Datos actualizados el 27/06/2022, a las 13:23 horas

Diario/Asiento: No tiene asientos de presentación vigentes

Situaciones especiales

No existen situaciones especiales



Esta información se expide con referencia a los datos incorporados al archivo informático del Registro Mercantil y tiene un valor meramente informativo. En caso de discordancia prevalece el contenido de asientos registrales sobre el índice llevado por procedimientos informáticos. La Certificación expedida por el Registrador Mercantil será el único medio para acreditar fehacientemente el contenido de los asientos y demás documentos archivados o depositados en el Registro (Artículo 77 del Reglamento del Registro Mercantil). Queda totalmente prohibida la incorporación de los datos que se contienen en este documento a bases o ficheros informatizados que puedan ser susceptibles de consulta individualizada por personas físicas o jurídicas, y ello aunque se exprese la procedencia de la información (Instrucción DGRN de 17 de febrero de 1998).



Información Mercantil interactiva de los Registros Mercantiles de España

Registro Mercantil de MADRID

Expedida el día: 27/06/2022 a las 16:24 horas.

Para cualquier consulta respecto a la petición que acaba de realizar recuerde el número de solicitud asignado:

Nº Solicitud: **P92HF85**

Índice de epígrafes solicitados:

- Datos generales
- Asientos de presentación vigentes
- Situaciones especiales
- Actos de pendientes de procesar informáticamente

Datos generales

Denominación:

EBN BANCO DE NEGOCIOS SA

Inicio de operaciones:

01/07/1982

Domicilio social:

PASEO DE RECOLETOS, NUMERO 29 MADRID 28-MADRID

Duración:

Indefinida

N.I.F.:

A28763043 EUID: ES28065.000032937

Código LEI:

95980020140005388333

Datos registrales:

Hoja M-29636 Tomo 10366 Folio 121

C.N.A.E.:

93-6511,93-65.11 - Banca Central

Estructura del órgano:

Consejo de administración

Último depósito contable:

2020

Asientos de presentación vigentes

Diario de documentos:

Datos actualizados el 27/06/2022, a las 13:56 horas

Diario: 1464 **Asiento:** 147 **Fecha de presentación:** 28/09/2004 **Fecha de escritura:**

14/09/2004 **Notario:** MORENES GILES ANTONIO **Residencia:** MADRID - MADRID

Protocolo: 2004/2737 Este documento se encuentra retirado por el interesado desde el día 10/10/2011

Diario de cuentas:

Datos actualizados el 27/06/2022, a las 15:59 horas

Diario/Asiento: 20/35858 Este documento se encuentra retirado por el interesado desde el día 14/10/2002

Diario de libros:

Datos actualizados el 27/06/2022, a las 09:00 horas

Diario/Asiento: 32/100411

Diario/Asiento: 34/28526

Diario de auditores y expertos:

Datos actualizados el 27/06/2022, a las 14:23 horas

Diario/Asiento: No tiene asientos de presentación vigentes

Situaciones especiales

No existen situaciones especiales

Actos pendientes de procesar informáticamente

Diario de libros:

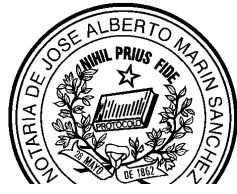
15/7362



Nota informativa

Page 3 of 5

Esta información se expide con referencia a los datos incorporados al archivo informático del Registro Mercantil y tiene un valor meramente informativo. En caso de discordancia prevalece el contenido de asientos registrales sobre el índice llevado por procedimientos informáticos. La Certificación expedida por el Registrador Mercantil será el único medio para acreditar fehacientemente el contenido de los asientos y demás documentos archivados o depositados en el Registro (Artículo 77 del Reglamento del Registro Mercantil). Queda totalmente prohibida la incorporación de los datos que se contienen en este documento a bases o ficheros informatizados que puedan ser susceptibles de consulta individualizada por personas físicas o jurídicas, y ello aunque se exprese la procedencia de la información (Instrucción DGRN de 17 de febrero de 1998).



Nota informativa

Page 5 of 5

Registro Mercantil de BARCELONA

Expedida el día: 23/06/2022 a las 14:29 horas.

Para cualquier consulta respecto a la petición que acaba de realizar recuerde el número de solicitud asignado:

Nº Solicitud: **P88TF25**

Índice de epígrafes solicitados:

- Datos generales
- Asientos de presentación vigentes
- Situaciones especiales
- Administradores y cargos sociales

Datos generales

Denominación:

PENSIUM DIRECT S.L.

Inicio de operaciones:

06/04/2017

Domicilio social:

CL BALMES Num.83 P.PP PTA.1 BARCELONA 08008

Duración:

INDEFINIDA

N.I.F.:

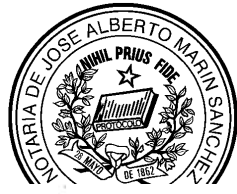
B66990086

Datos registrales:

Hoja B-503979 Tomo 47347 Folio 25

Objeto social:

ARTICULO 2º.- OBJETO.- La sociedad tiene por objeto: Plataforma de actividades auxiliares a servicios financieros e inmobiliarios que vehicula, en favor de titulares de inmuebles, liquidez procedente de inversores. Gestión y Administración integral de inmuebles. En ningún caso se desarrollará el objeto propio de las plataformas de actividades auxiliares a Servicios financieros ('CROWD FUNDING') reguladas en la Ley 5/2015, de fomento empresarial, de 27 de abril. Quedan excluidas del objeto social todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la Ley exija requisitos especiales que no queden cumplidos por esta Sociedad. Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de algunas de las actividades comprendidas en el objeto social algún título profesional, o autorización administrativa, o inscripción en Registros Públicos, dichas actividades deberán realizarse por medio de persona que



ostente dicha titularidad profesional y, en su caso, no podrán iniciarse antes de que se hayan cumplido los requisitos administrativos exigidos. Y si alguna de las actividades elegidas fuera de carácter profesional, la sociedad ejercerá como mera intermediadora entre el profesional prestador del servicio y el consumidor, sin ser prestadora de los mismos.

C.N.A.E.:

6619 - Otras actividades auxiliares a los servicios financieros, excepto seguros y fondos de pensiones

Estructura del órgano:

Consejo de Administracion

Último depósito contable:

2020

Asientos de presentación vigentes

Diario de documentos:

Datos actualizados el 23/06/2022, a las 12:40 horas

Diario/Asiento: No tiene asientos de presentación vigentes

Diario de cuentas:

Datos actualizados el 22/06/2022, a las 17:00 horas

Diario/Asiento: No tiene asientos de presentación vigentes

Diario de libros:

Datos actualizados el 16/06/2022, a las 17:00 horas

Diario/Asiento: 923/1816

Diario de auditores y expertos:

Datos actualizados el , a las horas

Situaciones especiales

No existen situaciones especiales

Administradores y cargos sociales

Nombre:

BARCENA ARTEAGABEITIA,JUAN

DNI:

16038064A

Cargo:

CONSEJERO

Fecha de nombramiento:

03/07/2017

Duración:

INDEFINIDA

Inscripción:

2

Fecha de inscripción:

27/09/2017

Fecha de la escritura:

05/07/2017

Notario/Certificante:

M.L. RODRIGUEZ RAMIREZ

Residencia:

BARCELONA

Número de protocolo:

1596

Nombre:

FABREGAT CLOTET,JOSEP

DNI:

38053186P

Cargo:

PRESIDENTE

Fecha de nombramiento:

29/04/2020

Duración:

SUJETO CONSEJERO

Inscripción:

13

Fecha de inscripción:

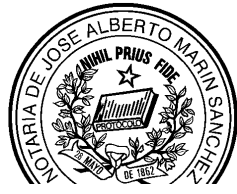
17/06/2020

Fecha de la escritura:

20/05/2020

Notario/Certificante:

J.A. MARIN SANCHEZ



Residencia:

BARCELONA

Número de protocolo:

713

Nombre:

FABREGAT CLOTET, JOSEP

DNI:

38053186P

Cargo:

CONSEJERO

Fecha de nombramiento:

03/07/2017

Duración:

INDEFINIDA

Inscripción:

2

Fecha de inscripción:

27/09/2017

Fecha de la escritura:

05/07/2017

Notario/Certificante:

M.L. RODRIGUEZ RAMIREZ

Residencia:

BARCELONA

Número de protocolo:

1596

Nombre:

GARCIA TORNE, RAMON LUIS

DNI:

78063786S

Cargo:

SECRETARIO

Fecha de nombramiento:

03/07/2017

Duración:

SUJETO CONSEJERO

Inscripción:

2

Fecha de inscripción:

27/09/2017

Fecha de la escritura:

05/07/2017

Notario/Certificante:

M.L. RODRIGUEZ RAMIREZ

Residencia:

BARCELONA

Número de protocolo:

1596

Nombre:

GARCIA TORNE, RAMON LUIS

DNI:

78063786S

Cargo:

CONSEJERO

Fecha de nombramiento:

03/07/2017

Duración:

INDEFINIDA

Inscripción:

2

Fecha de inscripción:

27/09/2017

Fecha de la escritura:

05/07/2017

Notario/Certificante:

M.L. RODRIGUEZ RAMIREZ



Residencia:

BARCELONA

Número de protocolo:

1596

Nombre:

IGUAL MOLINA, DAVID

DNI:

35033336N

Cargo:

CONSEJERO

Fecha de nombramiento:

03/07/2017

Duración:

INDEFINIDA

Inscripción:

2

Fecha de inscripción:

27/09/2017

Fecha de la escritura:

05/07/2017

Notario/Certificante:

M.L. RODRIGUEZ RAMIREZ

Residencia:

BARCELONA

Número de protocolo:

1596

Nombre:

PERDIGUER ANDRES, MIGUEL

DNI:

38062867Y

Cargo:

CONSEJERO

Fecha de nombramiento:

03/07/2017

Duración:

INDEFINIDA

Inscripción:

2

Fecha de inscripción:

27/09/2017

Fecha de la escritura:

05/07/2017

Notario/Certificante:

M.L. RODRIGUEZ RAMIREZ

Residencia:

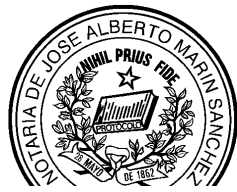
BARCELONA

Número de protocolo:

1596

De conformidad con el artículo 145.1 del Reglamento del Registro Mercantil, el nombramiento de administradores caducará cuando, vencido el plazo, se haya celebrado la Junta General siguiente o hubiese transcurrido el término legal para la celebración de la Junta que deba resolver sobre la aprobación de cuentas del ejercicio anterior.

Esta información se expide con referencia a los datos incorporados al archivo informático del Registro Mercantil y tiene un valor meramente informativo. En caso de discordancia prevalece el contenido de asientos registrales sobre el índice llevado por procedimientos informáticos. La Certificación expedida por el Registrador Mercantil será el único medio para acreditar fehacientemente el contenido de los asientos y demás documentos archivados o depositados en el Registro (Artículo 77 del Reglamento del Registro Mercantil). Queda totalmente prohibida la incorporación de los datos que se contienen en este documento a bases o ficheros informatizados que puedan ser susceptibles de consulta individualizada por personas físicas o jurídicas, y ello aunque se exprese la procedencia de la información (Instrucción DGRN de 17 de febrero de 1998).



Información Mercantil interactiva de los Registros Mercantiles de España

Registro Mercantil de BARCELONA

Expedida el día: 23/06/2022 a las 13:50 horas.

Para cualquier consulta respecto a la petición que acaba de realizar recuerde el número de solicitud asignado:

Nº Solicitud: **P88QC63**

Índice de epígrafes solicitados:

- Datos generales
- Asientos de presentación vigentes
- Situaciones especiales
- Administradores y cargos sociales

Datos generales

Denominación:

PENSIUM SL

Inicio de operaciones:

27/07/2016

Domicilio social:

CL BALMES Num.83 P.PR PTA.1 BARCELONA

Duración:

INDEFINIDA

N.I.F.:

B66834904

Datos registrales:

Hoja B-492017 Tomo 47026 Folio 210

Objeto social:

LA GESTION DE UNA PLATAFORMA TECNOLOGICA Y DE SERVICIOS QUE PROPORCIONE LA INFORMACION Y LOS MEDIOS TECNICOS JURIDICOS Y OPERATIVOS QUE PERMITA A PROPIETARIOS DE INMUEBLES CEDERLOS PARA SU GESTION INTEGRAL,ETC.

C.N.A.E.:

6832 - Gestión y administración de la propiedad inmobiliaria

Estructura del órgano:

Consejo de Administracion

Último depósito contable:

2020

Asientos de presentación vigentes

Diario de documentos:

Datos actualizados el 23/06/2022, a las 12:40 horas

Diario/Asiento: No tiene asientos de presentación vigentes

Diario de cuentas:

Datos actualizados el 22/06/2022, a las 17:00 horas

Diario/Asiento: No tiene asientos de presentación vigentes

Diario de libros:

Datos actualizados el 16/06/2022, a las 17:00 horas

Diario/Asiento: No tiene asientos de presentación vigentes

Diario de auditores y expertos:

Datos actualizados el , a las horas

Situaciones especiales

No existen situaciones especiales

Administradores y cargos sociales

Nombre:

AM GESTIO,SL

DNI:

B59731281

Cargo:

CONSEJERO

Fecha de nombramiento:

26/04/2018

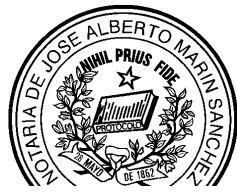
Duración:

INDEFINIDA

Inscripción:

7

Fecha de inscripción:



05/06/2018

Fecha de la escritura:

10/05/2018

Notario/Certificante:

J.A. MARIN SANCHEZ

Residencia:

BARCELONA

Número de protocolo:

1095

Nombre:

BANSABADELL INVERSIO DESENVOLUPAMENT,SA

DNI:

A58696477

Cargo:

CONSEJERO

Fecha de nombramiento:

16/07/2019

Duración:

INDEFINIDA

Inscripción:

9

Fecha de inscripción:

29/08/2019

Fecha de la escritura:

16/07/2019

Notario/Certificante:

J. GARCIA RUIZ

Residencia:

BARCELONA

Número de protocolo:

2582

Nombre:

BARCENA ARTEAGABEITIA,JUAN

DNI:

16038064A

Cargo:

CONSEJERO

Fecha de nombramiento:

26/07/2017

Duración:

INDEFINIDA

Inscripción:

5

Fecha de inscripción:

30/08/2017

Fecha de la escritura:

26/07/2017

Notario/Certificante:

J.A. MARIN SANCHEZ

Residencia:

BARCELONA

Número de protocolo:

1882

Nombre:

BARCENA ARTEAGABEITIA,JUAN

DNI:

16038064A

Cargo:

PRESIDENTE

Fecha de nombramiento:

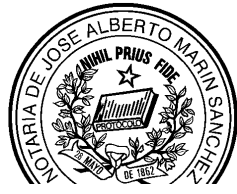
26/07/2017

Duración:

INDEFINID/SUJETO CONSEJERO

Inscripción:

5



Fecha de inscripción:

30/08/2017

Fecha de la escritura:

26/07/2017

Notario/Certificante:

J.A. MARIN SANCHEZ

Residencia:

BARCELONA

Número de protocolo:

1882

Nombre:

CANTOS LOPEZ,SANDRA

DNI:

46061286Z

Cargo:

REPRESENTANTE 143 RRM

Fecha de nombramiento:

10/02/2020

Duración:

SUJETO A MUTUAL MEDICA,MPS A P

Inscripción:

11

Fecha de inscripción:

20/03/2020

Fecha de la escritura:

12/02/2020

Notario/Certificante:

L. IZQUIERDO, SECR. NO CONS

Residencia:

BARCELONA

Nombre:

ESTRACH VENTURA,MARIA DEL MAR

DNI:

47918796K

Cargo:

VICESECRETARIO NO CONSEJERO

Fecha de nombramiento:

16/07/2019

Duración:

INDEFINIDA

Inscripción:

9

Fecha de inscripción:

29/08/2019

Fecha de la escritura:

16/07/2019

Notario/Certificante:

J. GARCIA RUIZ

Residencia:

BARCELONA

Número de protocolo:

2582

Nombre:

FABREGAT CLOTET,JOSEP

DNI:

38053186P

Cargo:

CONSEJERO

Fecha de nombramiento:

26/07/2017

Duración:

INDEFINIDA

Inscripción:

5

Fecha de inscripción:

30/08/2017



Fecha de la escritura:

26/07/2017

Notario/Certificante:

J.A. MARIN SANCHEZ

Residencia:

BARCELONA

Número de protocolo:

1882

Nombre:

GRASA GRAELL,DAVID

DNI:

46345456L

Cargo:

REPRESENTANTE 143 RRM

Fecha de nombramiento:

26/04/2018

Duración:

SUJ.A 'AM GESTIO,SL'

Inscripción:

7

Fecha de inscripción:

05/06/2018

Fecha de la escritura:

10/05/2018

Notario/Certificante:

J.A. MARIN SANCHEZ

Residencia:

BARCELONA

Número de protocolo:

1095

Nombre:

IGUAL MOLINA,DAVID

DNI:

35033336N

Cargo:

CONSEJERO

Fecha de nombramiento:

26/07/2017

Duración:

INDEFINIDA

Inscripción:

5

Fecha de inscripción:

30/08/2017

Fecha de la escritura:

26/07/2017

Notario/Certificante:

J.A. MARIN SANCHEZ

Residencia:

BARCELONA

Número de protocolo:

1882

Nombre:

IZQUIERDO PLANAS,LUIS

DNI:

46340263R

Cargo:

SECRETARIO NO CONSEJERO

Fecha de nombramiento:

16/07/2019

Duración:

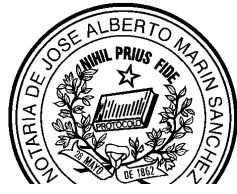
INDEFINIDA

Inscripción:

9

Fecha de inscripción:

29/08/2019



Fecha de la escritura:

16/07/2019

Notario/Certificante:

J. GARCIA RUIZ

Residencia:

BARCELONA

Número de protocolo:

2582

Nombre:

MUTUAL MEDICA MPS A PRIMA FIJA

DNI:

V08475766

Cargo:

CONSEJERO

Fecha de nombramiento:

10/02/2020

Duración:

INDEFINIDA

Inscripción:

11

Fecha de inscripción:

20/03/2020

Fecha de la escritura:

12/02/2020

Notario/Certificante:

L. IZQUIERDO, SECR. NO CONS

Residencia:

BARCELONA

Nombre:

PERDIGUER ANDRES,MIGUEL

DNI:

38062867Y

Cargo:

CONSEJERO DELEGADO

Fecha de nombramiento:

26/07/2017

Duración:

INDEFINIDA/SUJETO CONSEJERO

Inscripción:

5

Fecha de inscripción:

30/08/2017

Fecha de la escritura:

26/07/2017

Notario/Certificante:

J.A. MARIN SANCHEZ

Residencia:

BARCELONA

Número de protocolo:

1882

Nombre:

PERDIGUER ANDRES,MIGUEL

DNI:

38062867Y

Cargo:

CONSEJERO

Fecha de nombramiento:

26/07/2017

Duración:

INDEFINIDA

Inscripción:

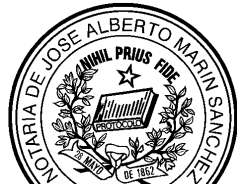
5

Fecha de inscripción:

30/08/2017

Fecha de la escritura:

26/07/2017



Notario/Certificante:

J.A. MARIN SANCHEZ

Residencia:

BARCELONA

Número de protocolo:

1882

Nombre:

PEREZ MERINO, SERGIO

DNI:

46764517C

Cargo:

REPRESENTANTE 143 RRM

Fecha de nombramiento:

16/07/2019

Duración:

SUJ.BANSABADELL INVERSIO DESEN

Inscripción:

9

Fecha de inscripción:

29/08/2019

Fecha de la escritura:

16/07/2019

Notario/Certificante:

J. GARCIA RUIZ

Residencia:

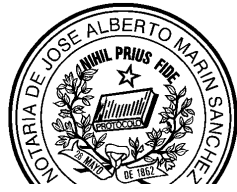
BARCELONA

Número de protocolo:

2582

De conformidad con el artículo 145.1 del Reglamento del Registro Mercantil, el nombramiento de administradores caducará cuando, vencido el plazo, se haya celebrado la Junta General siguiente o hubiese transcurrido el término legal para la celebración de la Junta que deba resolver sobre la aprobación de cuentas del ejercicio anterior.

Esta información se expide con referencia a los datos incorporados al archivo informático del Registro Mercantil y tiene un valor meramente informativo. En caso de discordancia prevalece el contenido de asientos registrales sobre el índice llevado por procedimientos informáticos. La Certificación expedida por el Registrador Mercantil será el único medio para acreditar fehacientemente el contenido de los asientos y demás documentos archivados o depositados en el Registro (Artículo 77 del Reglamento del Registro Mercantil). Queda totalmente prohibida la incorporación de los datos que se contienen en este documento a bases o ficheros informatizados que puedan ser susceptibles de consulta individualizada por personas físicas o jurídicas, y ello aunque se exprese la procedencia de la información (Instrucción DGRN de 17 de febrero de 1998).



23 de junio de 2022

Consulta Lista: NIFs revocados

Parámetros de consulta

Nombre / Razón social: PENSIUM DIRECT, SL

Apellidos:

Documento: B66990086

Nacionalidad:

Resultados consulta:

Con los datos introducidos no hay coincidencias en la lista

23 de junio de 2022

Consulta Lista: NIFs revocados

Parámetros de consulta

Nombre / Razón social: PENSIUM, SL

Apellidos:

Documento: B66834904

Nacionalidad:

Resultados consulta:

Con los datos introducidos no hay coincidencias en la lista



23 de junio de 2022

Consulta Lista: NIFs revocados

Parámetros de consulta

Nombre / Razón social: EBN TITULIZACIÓN, SOCIEDAD ANONIMA UNIPERSONAL, SG
Apellidos:
Documento: A88248166
Nacionalidad:

Resultados consulta:

Con los datos introducidos no hay coincidencias en la lista